

**Årsredovisning**  
*Annual Accounts*

**för**  
*for*

**AICT EUR Real Estate Holding AB**  
559483-9556

Räkenskapsåret  
*The financial year*

2024-05-20 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg/ Certificate of Adoption**

Undertecknad, styrelseledamot i AICT EUR Real Estate Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Årstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag beträffande det uppkomna resultatet.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

*The undersigned, Board Member of AICT EUR Real Estate Holding AB certifies that the Income Statement and Balance Sheet have been adopted by the Annual General Meeting held on June 30<sup>th</sup> 2025. The General Meeting decided to adopt the Board of Directors' proposal regarding the allocation of the result.*

*The undersigned certifies that the contents of the annual report are a true copy of the original document.*

Stockholm, 30 juni 2025

  
Name: Tina Dunder

# Årsredovisning

för

## **AICT EUR Real Estate Holding AB**

559483-9556

Räkenskapsåret

2024-05-20 - 2024-12-31

AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

2 (9)

Styrelsen för AICT EUR Real Estate Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-20 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver investeringsverksamhet inom fastighetsområdet genom förvärv av dotterbolag som i sin tur äger fastigheter. Bolagets enda dotterbolag äger fastigheten Bjuv 23:6 i Bjuvs kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

AICT EUR Real Estate Holding AB (namn ändrat den 19 juni 2024 från Goldcup 35397 AB) - org nr 559483-9556 - har bildats den 20 maj 2024. Med ikraftträdandedatum den 31 juli har det förvärvat 100% av aktierna i AICT EUR RE PropCo AB, org nr 559333-0128 (namn ändrat den 23 september 2024 från Foodhills Fastighet Tre AB). Från och med den 11 februari 2025 har AICT EUR RE PropCo AB upplösts genom fusion och fusionerats med AICT EUR Real Estate Holding AB.

AICT EUR Real Estate Holding AB har mottagit aktieägartillskott från sitt moderbolag, AVIVA Investors Climate Transition EUR Real Estate SARL, reg nr B262450, med ett belopp om 264 000 000 SEK, per den 31 juli 2024.

AICT EUR Real Estate Holding AB har erhållit ett lånefacilitet från Storebrand Livsforsikring AS, med Nordic Trustee AS som facilitet agent. Lånebeloppet om 387 000 000 SEK har använts för att finansiera förvärvet av aktier.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>
	(8 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-9 529
Soliditet (%)	39,8

AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

3 (9)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Nyemission	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		263 975 000		263 975 000
Årets resultat			-9 528 566	-9 528 566
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>263 975 000</b>	<b>-9 528 566</b>	<b>254 471 434</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 263 975 000 kr.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	263 975 000
årets förlust	-9 528 566
	<b>254 446 434</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	254 446 434
	<b>254 446 434</b>

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

AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

4 (9)

## Resultaträkning

Not  
2024-05-20  
-2024-12-31  
(8 mån)

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader -1 014 342

**Summa rörelsekostnader -1 014 342**

**Rörelseresultat -1 014 342**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 296 262

Räntekostnader och liknande resultatposter -8 810 486

**Summa finansiella poster -8 514 224**

**Resultat efter finansiella poster -9 528 566**

**Resultat före skatt -9 528 566**

**Årets resultat -9 528 566**

AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

5 (9)

**Balansräkning** Not 2024-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 3, 4 258 013 313

**Summa finansiella anläggningstillgångar** **258 013 313**

**Summa anläggningstillgångar** **258 013 313**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag 336 556 283

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 336 792

**Summa kortfristiga fordringar** **336 893 075**

*Kassa och bank*

Kassa och bank 45 160 990

**Summa kassa och bank** **45 160 990**

**Summa omsättningstillgångar** **382 054 065**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **640 067 378**

AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

6 (9)

**Balansräkning** Not 2024-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital 25 000

**Summa bundet eget kapital 25 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 263 975 000

Årets resultat -9 528 566

**Summa fritt eget kapital 254 446 434**

**Summa eget kapital 254 471 434**

**Långfristiga skulder** 5

Övriga skulder till kreditinstitut 6 381 773 360

**Summa långfristiga skulder 381 773 360**

**Kortfristiga skulder** 5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 3 822 584

**Summa kortfristiga skulder 3 822 584**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 640 067 378**

## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av värdet på andelar i koncernföretag. Övriga lämnade samt erhållna koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

##### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till initialt anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

##### 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 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AVIVA Investors Climate Transition EUR Real Estate SARL med organisationsnummer B262450 med säte i Luxembourg.

AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

8 (9)

**Not 3 Andelar i koncernföretag**

2024-12-31

Inköp	258 013 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 013 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>258 013 313</b>

**Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AICT EUR RE PropCo AB	100%	100%	1 000	258 013 313
				<b>258 013 313</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
AICT EUR RE PropCo AB	559333-0128	Stockholm	13 474 333	18 786 328

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 387,000,000 kronor från Storebrand Livsforsikring AS redovisas under följande poster i balansräkningen.

2024-12-31

**Långfristiga skulder**

Banklån Storebrand Livsforsikring AS	387 000 000
Aktiverade lånkostnader	-5 226 640
	<b>381 773 360</b>

**Kortfristiga skulder**

Räntor på lån	3 641 864
	<b>3 641 864</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för återbetalning	Lånebelopp 2027-07-31	Aktiverad lånekostnader
Storebrand Livsforsikring AS	5.1330	2029-07-31	387 000 000	-5 226 640
			<b>387 000 000</b>	<b>-5 226 640</b>

Ränta är 5Y SEK SWAP + 2.75% margin


**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Från och med den 11 februari 2025 har AICT EUR RE PropCo AB upplösts genom fusion och har uppgått i AICT EUR Real Estate Holding AB.

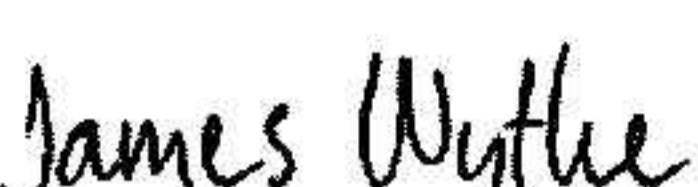
AICT EUR Real Estate Holding AB  
Org.nr 559483-9556

9 (9)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Signed by:  
  
28 APR 11 2025 | 2:30:04 PM BST

Tina Dunder  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
29 APR 11 2025 | 9:46:52 AM BST  
James Hugh Wythe

DocuSigned by:  
  
28 APR 11 2025 | 3:31:21 PM BST

Jacob Oscar Norrfalk

DocuSigned by:  
  
28 APR 11 2025 | 3:03:44 PM BST

Damiano Ferraro

## Certificate Of Completion

Envelope Id: 27B329E2-0F9C-4A6A-8874-D9AD3CA80B23

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 559483-9556 AICT EUR Real Estate Holding AB för 20240520-20241231 (SW, ...

Source Envelope:

Document Pages: 9

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 3

Initials: 0

Annika Saavedra Saavedra

AutoNav: Enabled

TMF Netherlands B.V., Luna ArenA, Herikerbergweg

Envelopeld Stamping: Enabled

238, 1101 CM

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

- , - -

annika.saavedra.oxelgren@tmf-group.com

IP Address: 145.40.24.112

## Record Tracking

Status: Original

Holder: Annika Saavedra Saavedra

Location: DocuSign

4/28/2025 2:13:07 PM

annika.saavedra.oxelgren@tmf-group.com

## Signer Events


Damiano Ferraro

damiano.ferraro@avivainvestors.com

Investment Management Oversight Manager

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
20DE23914A804DA...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 83.222.50.25

## Timestamp

Sent: 4/28/2025 2:20:27 PM

Viewed: 4/28/2025 3:03:19 PM

Signed: 4/28/2025 3:03:44 PM

## Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: State ID / National ID

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: 8e1da59b-a7f3-5306-aa4a-93e424fb6b56

Country or Region of ID: IT

Result: Passed

Performed: 4/28/2025 3:03:04 PM

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

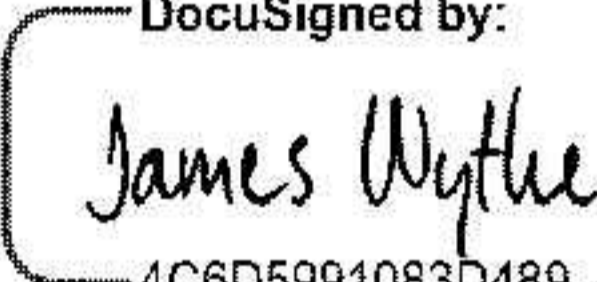
James Wythe

james.wythe@avivainvestors.com

Aviva Investors

Aviva Investors

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
4C6D5991083D489...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 86.27.186.11

Signed using mobile

Sent: 4/28/2025 2:20:28 PM

Viewed: 4/29/2025 9:44:48 AM

Signed: 4/29/2025 9:46:52 AM

## Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Driver's License

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: 46aa5cb9-e19e-56cc-9ceb-eb74dfc2a882

Country or Region of ID: GB

Result: Passed

Performed: 4/29/2025 9:44:37 AM

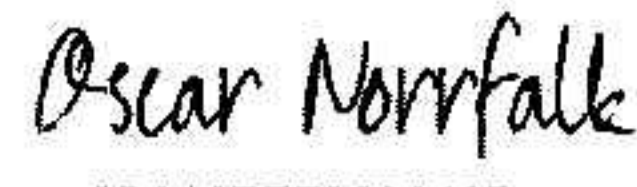
## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

**Signer Events**

Oscar Norrfalk  
 oscar.norrfalk@tmf-group.com  
 Market Legal/Senior Lawyer  
 22200 TMF Sweden AB  
 Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 0B316FEF309843B...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 147.161.150.104

**Timestamp**

Sent: 4/28/2025 2:20:28 PM  
 Viewed: 4/28/2025 3:30:57 PM  
 Signed: 4/28/2025 3:31:21 PM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 318a73ad-3a0a-54fb-890c-84d887112878  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/28/2025 3:30:47 PM

## Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 318a73ad-3a0a-54fb-890c-84d887112878  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/29/2025 9:20:15 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via Docusign

Tina Dunder  
 tina.dunder@tmf-group.com  
 Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)

Signed by:  
  
 2B73CDC426544F8...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 147.161.150.84

Sent: 4/28/2025 2:20:29 PM  
 Viewed: 4/28/2025 2:29:43 PM  
 Signed: 4/28/2025 2:30:04 PM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: e45a280a-4d80-5d4e-8076-012d2db2a91e  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/28/2025 2:29:32 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via Docusign

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

**Carbon Copy Events**

Elise Souchon  
elise.souchon@avivainvestors.com  
Senior Corporate Officer  
Aviva Investors Luxembourg  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**Status**

<b>COPIED</b>
---------------

**Timestamp**

Sent: 4/28/2025 2:20:29 PM

**Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent  
Certified Delivered  
Signing Complete  
Completed

Hashed/Encrypted  
Security Checked  
Security Checked  
Security Checked

4/28/2025 2:20:30 PM  
4/28/2025 2:29:43 PM  
4/28/2025 2:30:04 PM  
4/29/2025 9:46:52 AM

**Payment Events****Status****Timestamps**