

# Årsredovisning

## ELIREF Sweden Holding AB

Organisationsnummer: 559266-0715  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2024-05-22

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga, förvalta, exploatera och sälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under verksamhetsåret.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 238 375	-1 526 054	-1 173 584	-194 704
Soliditet (%)	17,6	17,9	18,0	-0,0

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25 000</b>	<b>74 139 202</b>	<b>-1 526 054</b>	<b>72 638 148</b>
Balanseras i ny räkning		-1 526 054	1 526 054	0
Årets resultat			-1 238 375	-1 238 375
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>72 613 148</b>	<b>-1 238 375</b>	<b>71 399 773</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	72 613 148
Årets resultat	-1 238 375
<b>Medel att disponera</b>	<b>71 374 773</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	71 374 773
<b>Summa</b>	<b>71 374 773</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Övriga rörelseintäkter		0	26 800
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>26 800</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-299 427	-592 961
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-299 427</b>	<b>-592 961</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-299 427</b>	<b>-566 161</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 177 524	9 415 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-10 116 472	-10 375 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-938 948</b>	<b>-959 893</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 238 375</b>	<b>-1 526 054</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 238 375</b>	<b>-1 526 054</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 238 375</b>	<b>-1 526 054</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	106 365 057	106 365 057
Fordringar hos koncernföretag	6	291 045 917	295 905 917
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>397 410 974</b>	<b>402 270 974</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>397 410 974</b>	<b>402 270 974</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 858 501	2 176 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 605	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 895 106</b>	<b>2 176 541</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		279 578	529 303
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>279 578</b>	<b>529 303</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 174 684</b>	<b>2 705 844</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>404 585 658</b>	<b>404 976 818</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		72 613 148	74 139 202
Årets resultat		-1 238 375	-1 526 054
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>71 374 773</b>	<b>72 613 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 399 773</b>	<b>72 638 148</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till koncernföretag		321 140 000	326 000 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>321 140 000</b>	<b>326 000 001</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		45 756	0
Skulder till koncernföretag		11 817 705	5 807 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 424	531 065
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 045 885</b>	<b>6 338 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>404 585 658</b>	<b>404 976 818</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag K2.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till ELIREF Holding Sarl , Org. nr B244738, med säte i Luxemburg  
Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Aberdeen Standard European Long Income Real Estate Fund SPSP , Org. nr B227919, med säte i Luxemburg.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	10 115 910	10 357 692

### Not 5. Andelar i koncernföretag

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	106 365 057	106 365 057
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>106 365 057</b>	<b>106 365 057</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>106 365 057</b>	<b>106 365 057</b>

### Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	295 905 917	301 905 917
Reglerade fordringar	-4 860 000	-6 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>291 045 917</b>	<b>295 905 917</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>291 045 917</b>	<b>295 905 917</b>

### Not 7. Långfristiga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	321 140 000	326 000 001

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2024-05-15

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
Ledamot  
2024-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-16.

KPMG AB

*Sara Ryfors*  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ELIREF Sweden Holding AB , org.nr 559266-0715

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ELIREF Sweden Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ELIREF Sweden Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 ELIREF Sweden 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 ELIREF Sweden Holding AB för år 2023 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 ELIREF Sweden 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 överträdelse 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.

Göteborg 2024-05-16

KPMG AB

*Sara Ryfors*

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor