

9017597/26

EAST CAPITAL

Årsredovisning

2026030502627

East Capital Baltic Property Fund Aktiebolag

Organisationsnummer 556674-0915

Räkenskapsåret 1 juli 2024 - 30 juni 2025

Styrelsen och verkställande direktören upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning.

Förvaltningsberättelse	2
Rapport över totalresultat	4
Rapport över finansiell ställning	5
Rapport över kassaflöden - Koncernen	6
Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen	7
Resultaträkning - Moderbolaget	8
Balansräkning - Moderbolaget	9
Rapport över kassaflöden - Moderbolaget	10
Rapport över förändring i eget kapital - Moderbolaget	10
Redovisningsprinciper, Noter	11

Undertecknad styrelseledamot i East Capital Baltic Property Fund Aktiebolag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 9 december 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 februari 2026

Albin Rosengren

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för East Capital Baltic Property Fund AB ("Bolaget"), org. nr 556674-0915, med säte i Stockholms kommun med adress Box 1364, 111 93 Stockholm, får härmed upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Allmänt om verksamheten

Eftersom bolagets operativa verksamhet ligger i dotterbolagen och Bolagets enda verksamhet består i att äga dotterbolagens aktier, avser följande information främst koncernen ("Koncernen"/"Fonden").

Bolagets verksamhet är baserad i Stockholm, Sverige och dotterbolagens verksamhet huvudsakligen i de baltiska staterna. Koncernens verksamhet är att förvärva och förvalta kommersiella fastigheter i Baltikum. Större delen av förvaltningen av fastigheterna är utlagd på entreprenad till East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren"), ett helägt dotterföretag till East Capital Holding AB (556584-9899), en svensk fondförvaltare med inriktning på tillväxtmarknaderna.

East Capital Real Estate AS äger 66,63% av aktiekapitalet i Bolaget genom röststarka stamaktier vilka ger 95,23% av röstetalet i Bolaget. Bolaget ingår ej i East Capital Holding-koncernen då East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren") inte har någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras, se även not 26. Övriga aktieägare innehar preferensaktier av Serie A. Den största ägaren av preferensaktier är East Capital Baltic Property Investors AB (publ) som innehar 72,78% av det totala antalet preferensaktier.

Bolagets ursprungliga löptid var sju år, från år 2005, med möjlighet att förlänga löptiden med upp till två år. Vid en extra bolagsstämma den 20 maj 2013 beslöt aktieägarna emellertid att förlänga löptiden t.o.m. 30 juni 2016 med möjlighet till en ytterligare förlängning av två år, med ett år i taget. Vid en extra bolagsstämma i East Capital Baltic Property Investors AB den 9 juni 2017 beslöt aktieägarna att förlänga löptiden på aktieägaravtalet för East Capital Baltic Property Fund AB med upp till 5 år, t.o.m juli 2022. Vid East Capital Baltic Property Investors (publ.) AB extra bolagsstämma den 19 april 2022 beslöts att förlänga löptiden på aktieägaravtalet avseende East Capital Baltic Property Fund AB med upp till fem år, t.o.m. juli 2027. Huvudfokuset med förleningen av löptiden är att fortsätta avvecklingen av fastigheter och att dela ut medel som genererats av verksamheten.

Bolagets redovisningsvaluta är euro (EUR).

Bolaget har inga anställda och betalade inte ut några löner under räkenskapsåret. Ersättning har utgått till två styrelsemedlemmar.

Finansiell information

Nettohyresintäkterna för koncernen under räkenskapsåret 2024/25 uppgick till 4,64 miljoner EUR, vilket ligger på en liknande nivå som räkenskapsåret 2023/24. Nettohyresintäkterna ökade mest jämfört med föregående år i Jõhvi Tsentraal eftersom renoveringen nu är slutförd och nya hyresavtal är tecknade, samt i Metal industribyggnad där en av hyresgästerna ökade sin yta från mitten av augusti 2024, liksom i Tănassilma industrifastighet och Keres Centre i Narva. Nettohyresintäkterna minskade i Aiandi kontorsbyggnad och Jewe Centre i Jõhvi på grund av ökade vakanser och försäljningen av Jewe Furniture House i april 2024. Nettohyresintäkterna för Tallinn Seaport Hotel förblev i nivå med resultaten för 2023/24.

Vid slutet av räkenskapsåret i juni 2025 uppgick koncernens fastighetsportfölj till 49,21 miljoner EUR baserat på en extern värdering. Värderingen innebar en minskning av det sammanlagda verkliga värdet på fastigheterna med 1,54 miljoner EUR jämfört med värderingen i juni 2024, motsvarande en förändring på -3,0 % från föregående år. Minskningen av det verkliga värdet berodde främst på en mer försiktig bedömning av den lokala marknaden (fastigheter i östra Estland), hotellmarknaden i Tallinn (Tallinn Seaport Hotel) och kontorsmarknaden för B-klass (kontorsbyggnaden på Aiandi 13).

Koncernen redovisar en nettoförlust för räkenskapsåret på 1,09 miljoner EUR. Nettoförlusten beror på den ovan nämnda värderingen av fastigheter på -1,54 miljoner EUR samt högre direkta kostnader inklusive investeringsarbeten i Tănassilma industrifastighet, Keres Centre, Jõhvi Tsentraal köpcentrum, Aiandi 13 kontorsbyggnad och Jewe Centre på totalt 1,17 miljoner EUR. Resultatet inkluderar även förlusten från försäljningen och relaterade kostnader för Zemitana kontorsbyggnad i Riga uppgående till 0,06 miljoner EUR.

Koncernen hade 2,26 miljoner EUR i likvida medel den 30 juni 2025.

Substansvärdet för East Capital Baltic Property Investors AB var 297,61 EUR per aktie den 30 juni 2025, vilket motsvarar en minskning med 4,44 % under räkenskapsåret 2024/25. Minskningen av substansvärdet beror på den negativa omvärderingen av fastighetsportföljen och kostnaderna för de ovan nämnda investeringsarbetena. Ökningen av det operativa substansvärdet, exklusive den negativa omvärderingsförändringen, investeringskostnaderna och förlusten från försäljningen av fastigheter, uppgår till 4,93 % för räkenskapsåret 2024/25.

Det syndikerade banklånet som beviljades till EPF Neli OÜ i juni 2018 har en löptid fram till juni 2027. Lånet som beviljades av SEB Estonia och Swedbank Estonia täcker de estniska fastigheterna i portföljen i lika delar.

Per den 30 juni 2025 har koncernen 22,83 miljoner EUR i banklån. Beläningsgraden för EPF Neli OÜ:s syndikatlån är 48 % per den 30 juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2024/25 uppgick fondens nettohyresintäkter till 4,64 miljoner EUR, vilket förblev stabilt jämfört med föregående år. Tillväxten drevs av genomförda renoveringar och nya hyresavtal i Jõhvi Tsentraal, utökad hyresgästarea i Metal industribyggnad samt förbättrad beläggning i Tănassilma industrifastighet och Keres Centre i Narva. Nedgångar noterades i Aiandi kontorsbyggnad och Jewe Centre på grund av ökade vakanser och försäljningen av Jewe Furniture House i april 2024. Intäkterna från Tallinn Seaport Hotel förblev stabila jämfört med föregående år.

2026011608132

Den genomsnittliga hyresnivån inom portföljen under räkenskapsåret 2024/25 uppgick till 7,6 EUR per kvadratmeter och månad.

Vid räkenskapsårets slut i juni 2025 uppgår vakansgraden för fondens portfölj till 8 %. Den mest betydande ökningen i beläggning skedde i Tānassilma industrifastighet, där ett nytt hyresavtal tecknades för en av de tidigare Makitabyggnaderna. Hyresgästen flyttade in under maj och juni 2025. Efter denna förändring är den återstående vakansen i kontorslokalerna 880 kvadratmeter. Beläggningen förbättrades också i Jõhvi Tsentraal, där Swedbank AS öppnade en regional filial i augusti 2024. Med tillägg av flera mindre hyresgäster är vakansgraden i Jõhvi Tsentraal cirka 1 % i juni 2025. Humana secondhandbutik i Jewe Centre stängde vid hyresperiodens slut i mars 2025, vilket ökade vakansen i centret. I februari 2025 tecknades ett nytt hyresavtal med Gym! sportklubb för 710 kvadratmeter i Jewe Centre, med förväntad driftsättning hösten 2025. Detta är första steget i uppdateringen av Jewe Centres koncept för att bli en livlig knutpunkt för både handel och nöje.

Den partiella renoveringen av Kereso Centre i Narva började i december 2023, med start av att teckna ett hyresavtal för en 770 kvm Gym! Sports Club på bottenvåningen, tillsammans med uppgraderingar av de gemensamma områdena. Gymmet öppnade officiellt i oktober 2024. Dessutom inleddes förhandlingar för en 242 kvm enhet på tredje våningen i slutet av 2024 och avslutades framgångsrikt med ett tecknat hyresavtal i juli 2025. Som ett resultat är tredje våningen nu fullt uthyrd, vilket minskar den totala vakansgraden från 18% till 13% av den totala uthyrningsbara ytan.

I slutet av november 2024 slutförde fonden försäljningen av Zemitana kontorsbyggnad i Riga för 1,83 miljoner EUR. Efter denna transaktion är den återstående fastighetsportföljen nu helt belägen i Estland.

Omsättningen för Tallinn Seaport Hotel för räkenskapsåret 2024/25 var på jämförbar nivå med räkenskapsåret 2023/24. Utöver grundhyran lades en halvårsvis omsättningsbaserad hyreskomponent till, både i december 2024 och juni 2025. Den omsättningsbaserade hyreskomponenten utgör 35 % av den totala årliga hyran (35 % även under 2023/24).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Under den förlängda fondperioden från juli 2022 till juli 2027 fokuserar investeringsteamet på att säkerställa hyresintäkterna och värdet på fastigheterna (genom tilläggsinvesteringar om det behövs), att avyttra fastigheter till attraktiva priser när det är möjligt samt genomföra utdelningar till investerare, både från löpande verksamhet och från försäljningsintäkter.

Portföljen har inte drabbats direkt av kriget i Ukraina som startade i februari 2022. Den höga inflationen gjorde det möjligt att höja hyresnivåerna även under 2024/25 i vissa fastigheter där indexeringen inte var begränsad.

Det höga ränteläget har ökat fondens räntekostnader under de senaste räkenskapsåren, vilket har haft en negativ inverkan på nettoresultatet. Men i takt med att EURIBOR började sjunka under 2024, blev de totala räntekostnaderna för räkenskapsåret 2024/25 lägre jämfört med 2023/24.

Under 2024/2025, för andra året i rad, förblev den totala investeringsvolymen i Baltikum under tröskeln på 1 miljard EUR, och nådde sin lägsta nivå under det senaste decenniet. Under 2025/2026 förväntas investeringsaktiviteten öka efter en period av uppskjutna beslut, lägre räntor och ett växande antal fastighetsägare som överväger att sälja sina fastigheter. Hyresmarknaden förväntas förbli svag under 2025/2026, eftersom hyresförhandlingar och beslutsfattande fortsätter att ta betydligt längre tid än tidigare. Inflationen i Estland förväntas överstiga 4 % under 2025/2026 på grund av planerad momsökning i juli 2025.

Det finns inga väsentliga miljörisker avseende fastigheterna då det inte finns några hyresgäster som anses utgöra en stor miljörisk (kemisk eller annan miljö känslig produktion och/eller hantering) i portföljen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (EUR):

Aktieägartillskott	23 860 460
Balanserade vinstmedel	-23 702 630
Årets resultat	515 950
	673 780

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	673 780
Summa	673 780

Vad beträffar Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tillhörande bokslutskommentarer.

Rapport över totalresultat -
Koncernen

TEUR	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Intäkter	2	4 589	4 677
Direkta kostnader	3	-1 720	-2 583
Bruttovinst		2 869	2 094
Administrationskostnader	4	-885	-888
Värdetförändringar från förvaltningsfastigheter	11	-1 604	-1 673
Övriga intäkter		50	-
Rörelseresultat		430	-467
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	29	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 286	-1 560
Resultat före skatt		-827	-1 967
Skatt på årets resultat	8	-262	-12
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året		-1 089	-1 979
Resultat per aktie - Stamaktier			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	0.00	0.00
Resultat per aktie - Preferensaktier, serie A			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	-197.72	-359.15

Årets resultat/Årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till Bolagets aktieägare.

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

2026011608134

Rapport över finansiell ställning -
Koncernen

TEUR	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	5	5
Förvaltningsfastigheter	11	49 210	52 639
Övriga anläggningstillgångar		75	-
Summa anläggningstillgångar		49 290	52 644
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		255	192
Övriga fordringar	13	394	378
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		561	140
Likvida medel		2 261	1 934
Summa omsättningstillgångar		3 471	2 644
Summa tillgångar		52 761	55 288
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	14	17	17
Övrigt tillskjutet kapital		23 859	23 859
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		4 971	6 060
Summa eget kapital		28 847	29 936
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	21 757	22 826
Övriga långfristiga skulder		462	387
Summa långfristiga skulder		22 219	23 213
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	1 054	869
Leverantörsskulder		350	968
Övriga skulder		139	172
Skatteskulder		65	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	87	88
Summa kortfristiga skulder		1 695	2 139
Summa skulder		23 914	25 352
Summa eget kapital och skulder		52 761	55 288

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

2026011608135

Rapport över kassaflöden -
Koncernen

TEUR	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		430	-467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	1 604	1 673
- Övriga justeringar		-1	21
Betald inkomstskatt		-234	-
Erhållna ränteintäkter		30	28
Erlagd ränta		-1 297	-1 562
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		-549	-35
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		-572	352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-589	10
Investeringsverksamheten			
Inbetalningar från försäljning av förvaltningsfastigheter	11	1 825	2 000
Ökning (-) / Minskning (+) av övriga långfristiga fordringar		-17	-49
Återbetalning av övriga långfristiga fordringar		-	33
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 808	1 984
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	15	-891	-1 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-891	-1 756
Årets kassaflöde		328	238
Likvida medel vid årets början		1 934	1 694
Kursdifferens i likvida medel		-1	2
Likvida medel vid årets slut		2 261	1 934

Likvida medel i kassaflödesanalysen motsvarar 'Kassa och bank' i Koncernens rapport över finansiell ställning och består av banktillgodohavanden.

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

2026011608136

Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 juli 2023	17	23 859	8 039	31 915
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	-1 979	-1 979
Utgående eget kapital 30 juni 2024	17	23 859	6 060	29 936
Ingående eget kapital 1 juli 2024	17	23 859	6 060	29 936
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	-1 089	-1 089
Utgående eget kapital 30 juni 2025	17	23 859	4 971	28 847
Avstämning mot NAV				
Eget kapital i Koncernen, enligt ovan				28 847
NAV 30 juni 2025				28 847

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Resultaträkning -
Moderbolaget

TEUR	Nol	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Intäkter	2,22	178	240
Bruttovinst		178	240
Administrationskostnader	4	-511	-550
Rörelseresultat		-333	-310
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-26	-39
Erhållen utdelning		830	-
Ränteintäkter från koncernföretag	22	11	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1	-
Resultat efter finansiella poster		490	-317
Bokslutsdispositioner	23	26	24
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		516	-293

Rapport över totalresultat -
Moderbolaget

TEUR	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Årets resultat	516	-293
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	516	-293

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Balansräkning -
Moderbolaget

TEUR	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	12	9	9
Fordringar på koncernbolag	12, 22	460	-
Summa anläggningstillgångar		469	9
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernbolag	13, 22	424	635
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		-	3
Kassa och bank		80	186
Summa omsättningstillgångar		504	824
Summa tillgångar		973	833
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 16 510 aktier	14	17	17
Totalt bundet eget kapital		17	17
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		23 860	23 860
Balanserat resultat		-23 703	-23 410
Årets resultat		516	-293
Summa eget kapital		690	174
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	22	17	31
Leverantörsskulder		214	610
Skatteskulder		21	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31	17
Summa kortfristiga skulder		283	659
Summa eget kapital och skulder		973	833

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Rapport över kassaflöden -
Moderbolaget

TEUR	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-333	-310
Erhållen ränta		2	6
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		236	67
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		-363	383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-458	146
Investeringsverksamheten			
Lämnade lån till koncernföretag		-478	-55
Återbetalning av lån från koncernföretag		-	33
Erhållen utdelning		830	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		352	-22
Årets kassaflöde		-106	124
Likvida medel vid årets början		186	60
Kursdifferens i likvida medel		-	2
Likvida medel vid årets slut		80	186

Likvida medel i kassaflödesanalysen motsvarar 'Kassa och Bank' i balansräkningen och består av banktillgodohavanden.

Rapport över förändring i eget
kapital - Moderbolaget

TEUR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 1 juli 2023	17	23 860	-23 410	467
Årets totalresultat	-	-	-293	-293
Utgående eget kapital 30 juni 2024	17	23 860	-23 703	174
Ingående eget kapital 1 juli 2024	17	23 860	-23 703	174
Årets totalresultat	-	-	516	516
Utgående eget kapital 30 juni 2025	17	23 860	-23 187	690

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

2026011608140

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan Moderbolagets och Koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av ÄRL och Inkomstskattelagen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 november 2025. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på Årsstämman den 09 december 2025.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är Euro (EUR) som även utgör rapporteringsvalutan för Moderbolaget och för Koncernen. Följaktligen upprättas alla finansiella rapporter i EUR. Alla belopp är, om inte annat anges, avrundande till närmaste tusental. Observera att viss sifferinformation kanske inte summerar på grund av avrundningar.

Uppskattningar och antaganden vid upprättande av Moderbolagets och Koncernens finansiella rapporter

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar och detta följs upp löpande. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Ändringar i beräkningar redovisas i perioden då förändringen sker om effekten endast gäller den aktuella perioden eller i perioden då förändringen sker samt i kommande perioder om förändringen påverkar både perioden i fråga samt framtida perioder. De mest betydande osäkra uppskattningskällorna som har en betydande risk att orsaka materiella omräkningar till de finansiella rapporterna beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheters verkliga värde

På balansdagen värderas förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas av Colliers International Advisors. Koncernens oberoende värderingsmän värderar förvaltningsfastigheter på en individuell basis genom kassaflödesanalys (diskonteringsmetoden). Fastigheterna som ägs av Koncernen genererar hyresintäkter vilket innebär att diskonteringsmetoden är den bäst lämpade av de olika alternativ som finns (till exempel multipelvärdering). Uppskattningarna av fastigheternas kassaflöden har uppdaterats för att beräkna de verkliga värdena samt diskonteringen och utgående avkastning har urskiljts beroende på fastighetens plats, dess skick samt nivå av risker kopplade till hyresgästerna.

Vidare information om antaganden i värderingen av verkliga värden återfinns i Not 11.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar och vilka kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter, beskrivs närmare i stycket "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål".

Nya och förbättrade standarder för framtida tillämpning

I april 2024 har IASB utfärdat IFRS 18, Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, med fokus på uppdateringar av resultaträkningen

IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1; många av de befintliga principerna i IAS 1 behålls, med begränsade ändringar. IFRS 18 påverkar inte redovisning eller värdering av poster i de finansiella rapporterna, men kan förändra vad ett företag redovisar som sitt "rörelseresultat".

Enligt IASB ska IFRS 18 tillämpas för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2027 eller senare, och den gäller även jämförelseinformation. Den nya standarden har ännu inte antagits av EU, och tillämpningsdatumet för företag inom EU är ännu inte fastställt.

KONCERNREDOVISNING

De konsoliderade finansiella rapporterna presenterar finansiell information om East Capital Baltic Property Fund AB och dess dotterbolag, konsoliderat på rad-för-rad basis.

Koncernen redovisar rörelseförvärv enligt förvärvsmetoden när de förvärvade rörelserna och tillgångar uppfyller definitionen av en rörelse och kontrollen överförs till koncernen. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Den ersättning som överförs i ett rörelseförvärv värderas i allmänhet till verkligt värde, liksom de identifierbara förvärvade nettotillgångarna. Transaktionskostnader kostnadsförs när de uppstår, utom om de är relaterade till emission av räntebärande värdepapper eller aktier.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till och med det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i annan valuta än Euro omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Den funktionella valutan är valutan i den huvudsakliga ekonomiska miljön där företagen har sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas netto, antingen som finansiell intäkt eller finansiell kostnad i årets totalresultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde, valutakursförändringen redovisas sedan på samma sätt som övrig värdeförändring avseende tillgången eller skulden.

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder samt intäkter och utgifter av utländska enheter, inklusive goodwill och justeringar av verkligt värde, omvandlas till euro, varför det finns inga valutakursdifferenser i övriga totalintäkter och aktieägarnas egna kapital vid utländska enheter.

Intäkter

Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Leasingintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Leasingintäkter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande leasingavtal. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda leasingintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhålls.

Koncernen agerar agent för återförsäljning av nyttjande- och administrativa kostnader. Intäkter redovisas därför inte som bruttobelopp utan nettoredovisas mot relaterade kostnader.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion var för sig.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, samt räntekostnader på lån, utdelningar, valutakursdifferenser, orealiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i årets resultat för den period till vilken beloppen hänförs. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar dess finansiella tillgångar i följande kategorier:

- de som värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller resultatet) och
- de som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen bestäms av koncernens affärsmodell för styrningen av finansiella tillgångar och vilken typ av kassaflöden tillgången genererar.

Upptagande i och borttagande från balansräkning

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, vilket är det datumet Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgångarna. Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet.

Redovisning och första värderingen

Värdering vid första tillfället av en finansiell tillgång/skuld görs till verkligt värde plus/minus, utom för finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet, transaktionkostnader som är direkt relaterade till anskaffningen av den finansiella tillgången/skulden. Transaktionkostnader relaterade till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas som kostnad i resultatet.

Finansiella tillgångar

Efter första värderingstillfället värderas innehav av skuldinstrument utifrån Koncernens affärsmodell och syfte med innehavet av tillgången samt egenskaper

Tillgångar som innehas för att erhålla avtalsenliga kassaflöden där dessa kassaflöden lever upp till SPPI-kraven värderas till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar är inkluderade i finansiella intäkter. Vinst eller förlust som uppstår i samband med att tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning redovisas direkt i resultatet och presenteras i övriga intäkter/kostnader.

Nedskrivning

Koncernen bedömer de förväntade kreditförlusterna (ECL) utifrån en framtblickande aspekt tillsammans med dess belopp som redovisats till upplupet anskaffningsvärde. Vilken nedskrivningsmetod som tillämpas beror på om det har skett en betydande ökning av kreditrisken.

Värderingen av förväntade kreditförluster avspeglar: (i) en oberoende och trolig summa som bestäms genom utvärderingen av en rad möjliga konsekvenser, (ii) nuvärden och (iii) all rimlig och väsentlig information som finns tillgänglig utan omotiverat höga kostnader samt insatser i slutet av varje räkenskapsår angående tidigare händelser, nuvarande förhållanden och förväntade framtida förhållanden.

För kundfordringar och kontraktstillgångar utan betydande finansieringskomponenter använder sig Koncernen av en förenklad metod som tilläts genom IFRS 9 och som uppskattar förlustreserven från baserat på förväntade kreditförluster över fordrans livstid. Koncernen använder en förlustmatris för att mäta befarade kreditförluster på kundfordringar fördelade baserat på om de förfallit till betalning eller inte och i sådana fall med hur många dagar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Derivat

Derivat utgörs av ränteswappar. De redovisas till verkligt värde via resultatet; säkringsredovisning tillämpas inte. Värderingen baseras på en jämförelse av den avtalade swapräntan med gällande marknadsränta för återstående löptid. Nuvärdet beräknas genom att diskontera skillnaderna i kassaflödet mellan kontrakterad ränta och marknadsränta multiplicerad med utestående nominellt belopp på swappen vid varje förfalldatum. Värdet överensstämmer med det värde derivatet hade haft om det hade realiserats per slutet av rapportperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på ursprungligt anskaffningsvärde med hänsyn taget till eventuellt restvärde. Även ytterligare nedskrivningsbehov beaktas.

Följande nyttjandeperioder används:

Alarmsystem	4 år
Inventarier	4-5 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter inkluderar fastigheter (land eller byggnad eller båda) som innehas eller i vilken det görs investeringar för att inkassera leasingintäkter eller för ökning i kapital och inte för användning i produktion eller administrativa syften.

En förvaltningsfastighet redovisas initialt till anskaffningsvärdet i balansräkningen inklusive direkt relaterade kostnader (till exempel avgifter för notarius publicus, fastighetsöverföringsskatter, advokatkostnader etc.). Efter den första redovisningstillfället värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde via resultatet. Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten reflekterar marknadspriset på balansdagen.

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten baseras på en värderingen som utförts av kvalificerade värderingsspecialister. När det verkliga värdet beräknas används nuvärdesmetoden. För att beräkna nuvärdet av tillgångens framtida kassaflöde måste värderingsmännen uppskatta tillgångens framtida leasingintäkter (inklusive hyra per kvm samt beläggningsgrad) och löpande kostnader. Beroende på avtalsvillkoren (om och hur ett avtal kan avslutas av hyresgästen) baserar värderingsspecialisterna sina estimat antingen på tillgångens nuvarande kassaflöde eller marknadsens nuvarande genomsnittliga kassaflöde för liknande tillgångar. Nuvärdet av framtida kassaflöden beräknas genom att använda sig av den diskonteringsfaktor som bäst avspeglar den nuvarande marknadssituationen för nuvärde och risk specifikt för den nämnda tillgången. Nuvärdesmetoden används på marknadsens genomsnittliga kapitalstruktur och inte på tillgångsstrukturen. Nuvärdesmetoden är tillämplig för att värdera fastigheter med stabila hyresintäkter.

Både orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Värdeförändringar nettoredovisas.

En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den säljs eller permanent tas bort från användning och tillgången inte längre förväntas generera framtida ekonomiska fördelar.

2026011608143

Finansiella skulder

Vid första redovisningen redovisas finansiella skulder till verkligt värde minus, för finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av den finansiella skulden. Transaktionskostnader för finansiella skulder som redovisas via övrigt totalresultat (koncernens enda finansiella instrument via övrigt totalresultat är derivat i form av ränteswappar) kostnadsförs i resultaträkningen. Efterföljande värdering sker till upplupet anskaffningsvärde, förutom för derivat med negativt värde (som är via övrigt totalresultat).

Upplupet anskaffningsvärde för kortfristiga finansiella skulder av rörelsekaraktär motsvarar i allmänhet deras nominella värde. Upplupet anskaffningsvärde för upplåning och eventuella långfristiga finansiella skulder som inte är upplåning redovisas enligt effektivräntemetoden.

En finansiell skuld klassificeras som kortfristig om den förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen eller om koncernen inte har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden mer än 12 månader efter balansdagen. Lån med förfallodag 12 månader efter balansdagen som refinansieras som långfristiga efter balansdagen men innan de finansiella rapporterna godkänns för utfärdande, redovisas som kortfristiga. Även upplåning som långgivaren har rätt att återkalla på balansdagen till följd av avtalsbrott redovisas som kortfristiga.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den regleras eller annulleras eller förfaller.

Avsättningar

En avsättning redovisas i rapport över finansiell ställning när Koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

En avsättning för omstrukturering redovisas när Koncernen har fastställt en utförlig och formell omstruktureringsplan och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

Kostnader för miljöinsatser som sammanhänger med tidigare verksamhet och som inte bidrar till nuvarande eller framtida intäkter kostnadsförs när de uppkommer.

Inkomstskatter

Koncernens uppskjutna skatteskuld härrör också från investeringar i estniska och lettiska dotterbolag och intresseföretag, såvida inte koncernen kan kontrollera tidpunkten för återföring av skattepliktiga temporära skillnader och deras återföring inte är sannolikt inom överskådlig framtid. Exempel på återföringar av skattepliktiga temporära skillnader är betalning av utdelning, försäljning eller likvidation av en investering och andra transaktioner. Eftersom koncernen kontrollerar utdelningspolicyen för sina dotterbolag kan den också kontrollera tidpunkten för återföring av temporära skillnader associerade med investeringen. Om moderbolaget har beslutat att inte dela ut dotterbolagets vinst inom överskådlig framtid, redovisar det inte en uppskjuten skatteskuld. Om moderbolaget bedömer att utdelningen kommer att lämnas inom överskådlig framtid, värderas den uppskjutna skatteskulden till den planerade utdelningen, förutsatt att det finns tillräckligt med medel och eget kapital för att betala utdelningen på balansdagen. Vid värdering av uppskjutna skatteskulder använder koncernen de skattesatser som har beslutats eller i praktiken beslutats på balansdagen och som förväntas tillämpas på skattepliktiga temporära skillnader när de förväntas återföras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas och medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i samma land nettoredo visas.

Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas för både stam- och preferensaktierna med anledning av att båda aktietyperna har rätt till utdelning från redovisade vinster. Den relativa rätten till del i vinsten ligger till grund för fördelning av årets resultat på de två aktietyperna. Det resultat som fördelas till respektive aktietyp divideras med antalet aktier av respektive typ.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Leasing

Verksamhet som leasegivare/hyresvärd

Leasingavtal som flyttar över i princip all risk och belöning som en följd av ägandeskapet till leasetagaren klassificeras som finansiell leasing. Andra leasingavtal klassificeras som operationell leasing.

Tillgångar som omfattas av operationell leasing redovisas i leasegivarens balansräkning. Mottagna och betalda operationella leasingbetalningar redovisas som intäkter och kostnader allokerat över leasingperioden.

De operationella leasingavtalen avser de hyresavtal som är relaterade till koncernens förvaltningsfastigheter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheternas kassaflöden.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan Moderbolagets och Koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Inkomstskattelagen.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att Moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Svensk skattelagstiftning tillåter företag att skjuta upp skattebetalningar genom att göra avsättningar till obeskattade reserver i balansräkningen via rapporten över totalresultatsposten "bokslutsdispositioner". I koncernens balansräkning behandlas dessa avsättningar som temporära skillnader, det vill säga fördelade mellan koncernens rapport över totalresultat och eget kapital. Förändringar i obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat.

Den svenska skattelagen tillåter att koncernbidrag lämnas och tas emot av svenska företag, med särskilda begränsningar, varvid bidraget blir skattepliktigt för mottagaren och avdragsgillt för den lämnande enheten. Koncernbidrag redovisas efter ekonomisk innebörd. Detta innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag för att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatteeffekt av transaktionen.

Not 2 Intäkter

TEUR	Koncernen		2024/2025	2023/2024
Hyresintäkter			4 391	4 486
Övriga intäkter			198	191
Summa			4 589	4 677
TEUR	Moderbolaget	Not	2024/2025	2023/2024
Serviceavgifter		22	178	240
Summa			178	240

Samtliga fastigheter i portföljen har genererat hyresintäkter under året.

Not 3 Direkta kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2024/2025	2023/2024
Underhållskostnader			-1 293	-2 100
Försäkring			-24	-24
Fastighetsskatt			-36	-39
Allmänna driftskostnader			-253	-290
Övriga kostnader			-114	-130
Summa			-1 720	-2 583

Not 4 Administrationskostnader

TEUR	Koncernen	Not	2024/2025	2023/2024
Förvaltningsavgifter			-384	-410
Konsultkostnader			-142	-67
Revisionsarvoden		5	-78	-58
Personalkostnader			-23	-63
Ersättning till styrelseledarmöter			-12	-22
Ej återvinningsbar moms			-56	-62
Osäkra fordringar			9	-21
Övriga kostnader			-199	-185
Summa			-885	-888
TEUR	Moderbolaget	Not	2024/2025	2023/2024
Förvaltningsavgifter		22	-384	-410
Ersättning till styrelseledarmöter			-23	-22
Revisionsarvoden		5	-36	-49
Ej återvinningsbar moms			-56	-62
Övriga kostnader			-12	-7
Summa			-511	-550

Not 5 Ersättning till revisorerna			
TEUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
KPMG revision		-76	-56
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget		-2	-2
Summa		-78	-58
TEUR	Moderbolaget	2024/2025	2023/2024
KPMG revision		-34	-47
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget		-2	-2
Summa		-36	-49

Not 6 Övriga ränteintäkter			
TEUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
Ränteintäkter		21	37
Valutakursförändringar		8	23
Summa		29	60
TEUR	Moderbolaget	2024/2025	2023/2024
Ränteintäkter		2	7
Valutakursförändringar		7	25
Summa		9	25

Största delen av ränteintäkterna hänför sig till likvida medel.

Not 7 Övriga räntekostnader			
TEUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
Räntekostnader		-1 285	-1 560
Valutakursförändringar		-1	-
Summa		-1 286	-1 560
TEUR	Moderbolaget	2024/2025	2023/2024
Valutakursförändringar		-1	-
Summa		-1	-

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 8 Inkomstskatt			
TEUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
Inkomstskatt redovisad i årets totalresultat:			
Aktuell skatt		-262	-12
Uppskjuten skatt		-	-
Summa		-262	-12
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		-827	-1 067
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6%	170	405
Skillnad i skattesats i utländsk verksamhet			
Estland	0%	-209	-348
Lettland	0%	79	-6
Litauen	15%	-1	-11
Ej avdragsgilla kostnader			
Litauen	15%	-7	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			
Sverige	20,6%	-60	-52
Skatt avseende utdelning			
Estland	22%	-234	-
Skatteintäkt/-kostnad		-262	-12

Genomsnittlig skattesats var 19 procent (2023/2024: 18).
Effektiv skattesats i koncernen uppgick per 30 juni 2025 till 31,68 procent (2023/2024: 5,72).

TEUR	Moderbolaget	2024/2025	2023/2024
Aktuell skatt	20,6%	-	-
Summa		-	-
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		516	-293
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6%	-106	60
Ej avdragsgilla kostnader:			
Nedskrivning på andelar i koncernföretag	20,6%	-5	-8
Skattefria intäkter			
Utdelning från koncernbolag	20,6%	171	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	20,6%	-60	-52
Skatteintäkt/-kostnad		-	-

Genomsnittlig skattesats var 0 procent (2023/2024: 0).
Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2025 till 0 procent (2023/2024: 0).

Den 30 juni 2025 var totalt outnyttjade skattemässiga underskott 3,17 miljoner euro (2,67 miljoner euro), uppskjutna skattefordringar har inte redovisats.

Estland – beskattning av dotterbolag
Intjänade vinster i Estland beskattas inte enligt skattelagen. Bolagsskatt betalas för utdelningar. Skattesatsen för (netto)utdelningar är 20/80. Uppkommen inkomstskatt från utdelning förväntas när utdelningen deklarerats och skulden uppkommer.

Litauen – beskattning av dotterbolag
Enligt inkomstskattebestämmelserna i Litauen justeras bolagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader. Skattesatsen i Litauen har varit 15% under både 2024/2025 och året innan.

Lettland – beskattning av dotterbolag
Enligt inkomstskattebestämmelserna i Lettland justerades företagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader hänförligt till förändrad skattests. Fram till sista december 2017 var skattesatsen 15%. Från och med 1 januari 2018 är inkomstskattesatsen 20%. Återinvesterad vinst kommer att vara föremål för 0% skatt och 20% kommer endast att behöva betalas från vinstandelen som kommer att fördelas eller utbetalas som utdelning eller används för ändamål som inte är direkt relaterade till affärsutveckling. Vid bedömningen av inkomstskatten baseras värdet på de skattepliktiga föremålen med koefficienten 0,8. På grund av förändringen eliminerades uppskjuten skattefordran från balansräkningen för koncernens lettiska dotterbolag.

2026011608147

Not 9 Resultat per aktie			
EUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
Före och efter utspädning - Stamaktier			
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i EUR)		0,00	0,00
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier		11 000	11 000
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i EUR)		0,00	0,00
Före och efter utspädning - Preferensaktier serie A			
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets preferensaktieägare (belopp i EUR)		-1,089,452	-1,978,897
Vägt genomsnittligt antal utestående preferensaktier serie A		5 510	5 510
Resultat per Preferensaktie serie A före och efter utspädning (belopp i EUR)		-197,72	-359,15

Respektive aktieslag i Bolaget äger rätt till utdelning som följer:

Först äger preferensaktierna av serie A rätt till utdelning upp till ett belopp som motsvarar de aktieägartillskott som tillskjutits i syfte att göra investeringar. Sedan äger preferensaktierna rätt till utdelning upp till ett belopp som motsvarar en 10% årlig avkastning på aktieägartillskotten som avses i föregående mening. Därefter äger stamaktierna rätt till utdelning som motsvarar 60% av utdelningsbara medel samt preferensaktierna äger rätt till utdelning som motsvarar 40% av utdelningsbara medel, upp till och med ett belopp som motsvarar en fördelning på 20% till stamaktierna och 80% till preferensaktierna av totalt utdelade medel utöver återbetalningen av aktieägartillskotten som avses i första meningen. Eventuellt kvarvarande utdelningsbara medel fördelas 20% till stamaktierna och 80% till preferensaktierna. Koncernens ackumulerade resultat ligger per bokslutsdagen på en nivå där hela avkastningen hänförs till preferensaktierna.

Fullständiga fördelningsvillkor framgår av Bolagets Bolagsordning.

Not 10 Inventarier			
TEUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
Anskaffningsvärde			
Ingående balans		92	92
Summa anskaffningsvärde		92	92
Av- och nedskrivningar			
Ingående avskrivningar		-87	-87
Årets avskrivning		-	-
Summa avskrivningar		-87	-87
Utgående bokfört värde		5	5

Not 11 Förvaltningsfastigheter					
Koncernens innehav i fastigheter per 30 juni 2025:					
Titel	Plats	Kategori	Area (m2)	Marknadsvärde den 30.06.2025	Andel av Fondens tillgångars marknadsvärde
EPF Metal OÜ	Tallinn, Estland	Industri	6 460	3 830	8%
EPF Portus OÜ	Tallinn, Estland	Hotellverksamhet	4 225	6 290	13%
Jewe Keskuse OÜ	Jõhvi, Estland	Detaljhandel	9 571	7 940	16%
Jõhvi Tsentraal OÜ	Jõhvi, Estland	Detalj/Kontor	8 018	8 040	16%
Kereze Keskuse OÜ	Narva, Estland	Detalj/Kontor	4 912	3 450	7%
Tammsaare Arimaja OÜ	Tallinn, Estland	Kontorsverksamhet	13 086	11 280	23%
Tanassilma OÜ	Tallinn, Estland	Industri	13 349	8 380	17%
Total				49 210	100%

Avstämning av balanserade belopp:	
TEUR	Koncernen
Ingående verkligt värde 1 juli 2023	
Avyttringar	56 312
Orealiserade värdeförändringar	-2 240
Utgående verkligt värde 30 juni 2024	-1 433
Ingående verkligt värde 1 juli 2024	
Avyttringar	52 639
Orealiserade värdeförändringar	-1 889
Utgående verkligt värde 30 juni 2025	-1 540
	49 210

I november 2024 sålde koncernen en kontorsfastighet i Riga, Lettland. Försäljningspriset för fastigheten var 1,8 miljoner EUR.

I april 2024 sålde koncernen en industriell fastighet i Harju län, Estland. Försäljningspriset för fastigheten var 1,2 miljoner euro. I april 2024 sålde koncernen också Mööblimaja detaljhandelsfastighet i Jõhvi, Estland. Försäljningspriset för fastigheten var 0,8 miljoner euro.

Värderingen till verkligt värde för förvaltningsfastigheter till 49,2 miljoner euro (52,6 miljoner euro) har kategoriserats som Nivå 3 enligt den värderingsteknik som använts.

Uppställningen ovan "Avstämning av balanserat belopp" visar också en avstämning från ingående balanser till utgående balanser för verkligt värde enligt Nivå 3.

TEUR	Koncernen	2024/2025	2023/2024
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter			
Orealiserade		-1 540	-1 433
Realiserade		-64	-240
Summa värdeförändringar		-1 604	-1 673

Under räkenskapsåret 2024/2025 och 2023/2024 har upp- eller nedvärdering skett av Koncernens samtliga fastigheter.

Det föreligger inga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna.

Värdering av förvaltningsfastigheterna genomförs av Bolagets förvaltare, East Capital Real Estate AS, i enlighet med "European Private Equity & Venture Capital Association's Guideline". Värdering har gjorts månatligen, eller på begäran av Bolagets styrelse. Den senaste externa värderingen av Bolagets fastighetsportfölj gjordes i juni 2025 av Colliers International Advisory. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppskattas genom avkastningsanalys (genom analys av diskonterade kassaflöden), där hänsyn tas till ett kassaflöde av fem år och följande förutsättningar: tillväxt av hyror, vakansgraden, inflationsgraden, diskonteringsräntan och direktavkastningskraven.

Följande uppställning visar värderingsteknik som använts vid uppskattning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter, så väl som den väsentliga icke observerbara information som använts.

Värderingsmodellen beaktar nuvärdet av kassaflödet från fastigheterna, med hänsyn tagen till förväntad hyrestillväxtgrad, perioder av vakans, uthyrningsgrad, hyresstimulanskostnader så som hyresfria perioder och andra kostnader som inte debiterats hyresgäster. Vid diskontering av förväntat nettokassaflöde har en riskjusterad diskonteringsränta använts. Uppskattningen av diskonteringsräntan beaktar bland annat kvalitén på byggnaden och dess läge (centralt eller i utkant) , hyresgästernas kreditvärdighet och hyresvillkor.

Väsentliga icke observerbara förutsättningar landsvis, den 30 juni 2025	Estland	Lettland	Litauen
Genomsnittliga hyresintäkter EUR/kv.m/månad; år 1	7.6	-	-
Driftskostnader EUR/kv.m/månad; år 1	0.5	-	-
Genomsnittlig långsiktig ökning av intäkter	-0.2%	-	-
Genomsnittlig långsiktig vakansnivå	8.3%	-	-
Inflationsgrad	2.0%-5.1%	-	-
Struktur av kapital			
egget kapital	40%-50%	-	-
lån	50%-60%	-	-
Avkastning av kapitalet	13.0%-16.0%	-	-
Räntesats	4.5%-5.5%	-	-
Genomsnittlig initial avkastning	8.6%	-	-
Genomsnittlig slutlig avkastning	8.4%	-	-

För känslighetsanalys, se not 21.

2026011608149

Not 12 Andelar i koncernföretag			
TEUR	Moderbolaget	2025-06-30	2024-06-30
Ingående balans		9	9
Låmnade aktieägartillskott		26	39
Nedskrivning dotterbolagsaktier		-26	-39
Utgående balans		9	9

EC Baltic Property Fund AB har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde 2025-06-30	Bokfört värde 2024-06-30
EPF Neli OÜ, Org. Nr. 11240865, Tallinn, Estland	1	100%	2	2
Tanassilma OÜ, Org. Nr. 11219954, Tallinn, Estland	1	100%		
Tammsaare Arimaja OÜ, Org. Nr. 11330077, Tallinn, Estland	1	100%		
Kerese Keskuse OÜ, Org. Nr. 11346090, Tallinn, Estland	1	100%		
Jõhvi Tsentraal OÜ, Org. Nr. 11365130, Tallinn, Estland	1	100%		
JEWE Keskuse OÜ, Org. Nr. 11365199, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Portus OÜ, Org. Nr. 11366112, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Metal OÜ, Org. Nr. 11399264, Tallinn, Estland	1	100%		
ABPF Zemitana (Lat) AB, Org. Nr. 556691-4049, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
SIA EPF Latone, Org. Nr. 40003816265, Riga, Lettland	2 845	100%		
SIA Zemitana Centrs, Org. Nr. 44103022784, Riga, Lettland	9 147	100%		
ABPF Lithuania AB, Org. Nr. 556693-7222, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
EPF Litone UAB, Org. Nr. 300582233, Vilnius, Litauen	100	100%		
EPF Lit-two UAB, Org. Nr. 142183274, Vilnius, Litauen	131 700	100%		
ABPF Jeruzalemes (Lat) AB, Org. Nr. 556702-2370, Stockholm, Sverige	1 000	100%	7	7
Jeruzalemes Centrs SIA, Org. Nr. 40003871977, Riga, Lettland	5 265 764	100%		
Summa			9	9

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Moms		-	57
Övriga fordringar		394	321
Summa övriga fordringar - kortfristiga		394	378

TEUR	Moderbolaget	Not	2025-06-30	2024-06-30
Fordringar hos koncernföretag - kortfristiga				
Upplupen räntefordran			376	354
Kundfordran serviceavgift			48	281
Summa fordringar hos koncernföretag - kortfristiga			424	635

Not 14 Aktiekapital			
TEUR	Moderbolaget	2025-06-30	2024-06-30
Stamaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie		11	11
Preferensaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie		6	6
Aktiekapital		17	17

Det finns totalt 11 000 (11 000 aktier) stamaktier med ett nominellt värde av 1 euro per aktie (1 euro). Det finns också 5 510 preferensaktier (5 510 aktier) med ett nominellt värde av 1 euro per aktie (1 euro). Maximalt antal aktier enligt bolagsordningen är 44 000 (44 000 aktier). Se not 9 för upplysningar om de olika rättigheterna för stamaktier och preferensaktier.

Kapitalförvaltning

Enligt styrelsens policy är bolagets finansiella mål att ha en god kapitalstruktur med finansiell stabilitet och därigenom upprätthålla förtroendet hos investerare, långivare och marknaden, samtidigt som detta utgör en grund för den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Kapital definieras som eget kapital. Ett finansiellt mål för Bolaget är att ge investerarna en årlig direktavkastning på 4-6%.

Kapital definieras som eget kapital och uppgår till 29,0 miljoner euro (30 juni 2024: 30,0 miljoner).

En årlig avkastning på eget kapital på minst 15% har satts upp som mål för Bolaget. Räenskapsårets resultat gav en negativ avkastning på eget kapital på 3,8% (2023/2024: -6,5%).

Varken bolaget eller något av dotterbolagen har externa kapitalkrav.

Not 15 Räntebärande skulder			
TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen		21 757	22 826
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen		1 054	869
Summa		22 811	23 695

Under räkenskapsåret var den vägda genomsnittliga räntan på Koncernens lån 5,5% (6,4%).

Samtliga lån är upptagna i EUR.

De flesta av Bolagen har kovenanter att följa gentemot långivarna. De utgörs av olika relationstal, exempelvis; belåningsgrad (Räntebärande skuld/Fastighetsvärde), soliditet (Eget kapital/ Balansomslutning), Rörelseresultat/Räntekostnad+ amortering på räntebärande skuld (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) , räntetäckningsgrad (Rörelseresultat/ Räntekostnad på räntebärande skuld) samt Fastighetslån/Rörelseresultat. Alla kovenanter har uppfyllts för räkenskapsåret.

Kassaflöde från finansiering:

TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Ingående balans		23 695	25 443
Annuitetsbetalningar för banklån		-891	-1 756
Förändring av diskonterade kontrakterade avgifter		7	8
Utgående balans		22 811	23 695

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Upplupet revisionsarvode		61	55
Upplupna räntekostnader		-	12
Övriga upplupna kostnader		26	21
Summa		87	88

Not 17 Operationell leasing

Operationell leasing som leasegivare - icke uppsägbara avtal

De operationella leasingavtalen avser de hyreskontrakt som är relaterade till Koncernens förvaltningsfastigheter. Det förekommer leasingavtal som tecknas på en hyresperiod uppgående till 1-3 år. Även om hyrestiden är avtalad för en längre period kan vissa avtal sägas upp med en uppsägningstid på tre månader. Informationen nedan avser leasingintäkter för resterande total hyrestid enligt dessa avtal, då dessa avtalen är ingångna med avsikten från båda parter att de ska hållas.

TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Inom 1 år		4 010	3 910
Mellan 1 och 2 år		3 706	3 267
Mellan 2 och 3 år		3 508	3 037
Mellan 3 och 4 år		3 265	2 865
Mellan 4 och 5 år		1 924	2 574
Mer än 5 år		1 337	2 243
Summa		17 750	17 896

Not 18 Ställda säkerheter

TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsfastigheter		76 016	73 129
Summa		76 016	73 129

Förvaltningsfastigheterna har ställts som säkerhet för banklänen. Dessa säkerheter värderas baserat på det värde som fastställs i kontrakten.

Not 19 Eventualförpliktelser

I koncernredovisningen har det ej gjorts reservering för inkomstskatt för vinster i de estniska dotterbolagen, som vid framtida utdelningar kan utlösa en skattekostnad. För mer information om framtida skatteexponering, se Not 8.

Under juni till juli 2023 genomförde den litauiska Skatteinspektionen en skatterevision av EPF Lit-Two UAB för perioden 1 juli 2019 till 31 december 2022. Skatteinspektionen drog slutsatsen att försäljningen av en kontorsbyggnad i februari 2022, som förvärvades genom en fusion, resulterade i att verksamheten upphörde. Som en följd av detta nekade Skatteinspektionen nyttjandet av ackumulerade skattemässiga underskott och utfärdade ett skatteanspråk på 0,54 MEUR, böter på 0,16 MEUR och beräknad dröjsmålsränta på 0,15 MEUR, vilket sammanlagt uppgår till 0,86 MEUR per 31 december 2024.

Företaget överklagade Skatteinspektionens beslut till Skattetvistkommissionen (september 2023) och Vilnius Regionala Förvaltningsdomstol (december 2024), vilka båda dömde till Skatteinspektionens fördel. Ett överklagande lämnades in till Litauens Högsta Förvaltningsdomstol i januari 2025, och ärendet hänvisades vidare till Konstitutionsdomstolen i mars 2025. Överklagandet är fortfarande under behandling per rapporteringsdatum.

Företaget håller inte med om Skatteinspektionens ståndpunkt och fortsätter att bestrida bedömningen. Ingen avsättning har redovisats, och ärendet klassificeras som en eventualförpliktelse.

2026011608152

Not 20 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning				
TEUR	Koncernen 2024/2025	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kundfordringar		255		255
Övriga fordringar		394		394
Likvida medel		2 261		2 261
Summa tillgångar		2 910		2 910
Långfristiga räntebärande skulder			21 757	21 757
Övriga långfristiga skulder			462	462
Kortfristiga räntebärande skulder			1 054	1 054
Leverantörsskulder			350	350
Övriga skulder			139	139
Summa skulder			23 762	23 762
TEUR	Koncernen 2023/2024	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kundfordringar		192		192
Övriga fordringar		378		378
Likvida medel		1 934		1 934
Summa tillgångar		2 504		2 504
Långfristiga räntebärande skulder			22 826	22 826
Övriga långfristiga skulder			387	387
Kortfristiga räntebärande skulder			869	869
Leverantörsskulder			968	968
Övriga skulder			172	172
Summa skulder			25 222	25 222
TEUR	Moderbolaget 2024/2025	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kortfristiga fordringar		424		424
Likvida medel		80		80
Summa tillgångar		504		504
Leverantörsskulder			214	214
Kortfristiga räntebärande skulder			17	17
Summa skulder			231	231
TEUR	Moderbolaget 2023/2024	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kortfristiga fordringar		635		635
Likvida medel		186		186
Summa tillgångar		821		821
Leverantörsskulder			610	610
Kortfristiga räntebärande skulder			31	31
Summa skulder			641	641

Redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder är i väsentliga avseenden lika.

2026011608153

Not 21 Finansiella risker

Koncernen som nettoläntagare är utsatt för finansiell risk, huvudsakligen likviditetsrisker, marknadsrisker samt kreditrisker. Finanspolicyen är fastställd av styrelsen. Det operativa ansvaret för Koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos förvaltarbolaget East Capital Real Estate AS, som är ett helägt dotterbolag till East Capital Holding AB. Uppföljning av finanspolicyen sker genom löpande rapportering till styrelsen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisker uppstår från möjliga förändringar i finansiell ställning vilket minskar Koncernens kapacitet att betala sina skyldigheter inom avtalsenlig tid och på ett korrekt sätt. Koncernens likviditet påverkas främst av följande faktorer:

- Nedgång eller volatiliteter i leasingintäkter, vilket reducerar Koncernens kapacitet att generera ett positivt nettokassaflöde;
- Vakanser i hyresfastigheterna;
- Obalans i tillgångars och skulders nyttjandeperioder och flexibiliteten att byta dem;
- Långfristiga tillgångars säljbarhet;
- Omfattning och takt för fastigheters utveckling;
- Finansiell struktur.

Hanteringen av likviditetsrisken är baserad på en femårsstrategi, vilken justeras ungefär halvårsvis efter Koncernens investeringsplan. Kortsiktig hantering av likviditetsrisken är baserad på Koncernens budget, vilken justeras efter varje köp eller avyttring av ett investeringsobjekt. För att minska likviditetsrisken så sammanfaller för det mesta förfallodagen för lån tagna för finansiering av fastighetsprojekt, med förväntad avyttringstidpunkt för respektive fastighetsprojekt.

Nedanstående är kvarstående avtalsmässiga belastningar och ekonomiska skulder på redovisningsdagen. Beloppen är brutto och odiskonterade samt innehåller uppskattningsvisa utbetalningar av räntor.

TEUR	Redovisat värde	Summa	Kontrakterat kassaflöde			
			2 månader eller mindre	2-12 månader	1-2 år	2-5 år
Icke-derivata finansiella skulder						
Banklån inklusive ränta	26 445	26 445	162	1 724	2 030	22 529
Leverantörsskulder	350	350	350	-	-	-
Summa	26 795	26 795	512	1 724	2 030	22 529

Rörelsekapitalsrapport:

TEUR	2025-06-30	2024-06-30
Kundfordringar	255	192
Övriga fordringar (Not 13)	394	378
Förutbetalda kostnader och upplupna	561	140
Kassa och bank	2 261	1 934
Summa omsättningstillgångar	3 471	2 644
Kortfristig del av långfristiga skulder (Not 15)	1 054	869
Leverantörsskulder	350	968
Övriga skulder	139	172
Kortfristiga skatteskulder	65	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 16)	87	88
Summa kortfristiga skulder	1 695	2 139
Summa rörelsekapital	1 776	505

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken som uppkommer när det sker en förändring i det verkliga värdet av finansiella instrument som en följd av förändringar i marknadspriser. Koncernens finansiella instrument påverkas framförallt av förändringar i marknadspriser för inlåningar och räntederivat.

Ränterisk

Ränterisken är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En förändring i marknadsräntor påverkar främst Koncernens långfristiga lån med rörlig ränta. Koncernens långfristiga lån är kopplade till EURIBOR och är påverkade därför av svängningar på den internationella finansiella marknaden. Den potentiella risken för förlust från fluktuationer i räntenivån bedöms kontinuerligt i relation till kostnad för säkringshantering. Nedan följer en känslighetsanalys för förändring av räntenivå där räntekostnaderna rensats för engångskostnader i samband med förtids inlösen av ränteswappar:

Känslighetsanalys ränterisk TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
Räntekostnader vid förändring av ränta +/-1%	-/+228	-	-	-/+228

Valutarisk

Majoriteten av Koncernens avtal är nominerade i euro (EUR). Som en följd av detta finns inga materiella skulder eller tillgångar i andra valutor än euro (EUR). Alla långfristiga läneavtal är nominerade i euro (EUR).
Genom att ta ovan i beaktande så är Koncernens valutarisk låg eftersom Estland, Lettland och Litauen använder euro.
Återstående valutarisker gentemot andra valutor än EUR är begränsade och känsligheten för fluktuationer är marginell.

Fastigheter marknadrisk

Känslighetsanalys fastighetsvärden, TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
+/-1%	+/-492	-	-	+/-492

Känslighetsanalys exit yield, TEUR

-50 baspunkter	2 070	-	-	2 070
+50 baspunkter	-1 880	-	-	-1 880

Känslighetsanalys diskonteringsränta, TEUR

-50 baspunkter	940	-	-	940
+50 baspunkter	-990	-	-	-990

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att motparter misslyckas med att uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk på grund av sin affärsverksamhet (främst kundfordringar) och transaktioner med kreditinstitut, inklusive kontanter på bankkonton.
Koncernens åtgärd för att förebygga och minimera kassaflödet från kreditrisker är att övervaka och styra kundens betalningsbeteende på en daglig basis, vilket möjliggör att operativa åtgärder kan vidtas. På liknande sätt föreskriver kundkontrakt i de flesta fall betalning av hyra i början av kalendermånaden, vilket ger tillräckligt med tid för att övervaka kundernas betalningsdisciplin och för att ha tillräcklig likviditet på kassakontona vid tidpunkten för annuitetsutbetalningar på finansiella leasingkontrakt. De flesta leasingavtal ger också upphov till en skyldighet att betala en deposition som koncernen har rätt att reglera till följd av leasetagarens försummelse.
Koncernbolag ingår i allmänhet endast hyresavtal med motparter som tidigare erkänts som kreditvärdiga. Beställarens analys av detta görs innan hyresavtalet ingås.
En analys av kunden i detta ämne ska göras innan hyreskontraktet ingås. Om det finns risk för att leasetagaren blir insolvent bedömer koncernen varje fordran individuellt och avgör om det är osannolikt att fordran kommer att erhållas. I allmänhet anses fordringar som är förfallna i mer än 180 dagar sannolikt inte komma att drivas in, såvida inte koncernen har en rimlig mängd fordringar eller har en betalningsplan.

Aldersanalys TEUR	Estland	Lettland	Litauen	Totalt	Andel i %
Ej förfallna	196	-	2	198	78%
Förfallna sedan 1-30 dagar	38	-	-	38	15%
Förfallna sedan 31-60 dagar	7	-	-	7	3%
Förfallna sedan 61-180 dagar	14	-	-	14	5%
Förfallna med 181 dagar eller mer	11	-	-	11	4%
Reservering för osäkra kundfordringar	-13	-	-	-13	-4%
Summa kundfordringar	253	-	2	255	100%

Koncernents maximala kreditrisk anges i tabellen nedan:

TEUR	2025-06-30	2024-06-30
Likvida medel	2,261	1,934
Kundfordringar	255	192
Summa maximal kreditrisk	2,516	2,126

2026011608155

Not 22 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har, utöver de närstående relationer som anges för Koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag, se not 12.
Alla bolag med någon relation till East Capital anses vara närstående part.
Transaktioner inom Koncernen har affärsmässiga villkor som grund.
Återstående kortfristig fordran är 0,4 miljoner euro (2023/2024: 0,6 miljoner).

TEUR	Koncernen	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skulder med närstående per 30 juni 2025	Skulder med närstående per 30 juni 2024
	East Capital Real Estate AS	30	536	211	12
	Summa	30	536	211	12

TEUR	Moderbolaget	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skuld till närstående per 30 juni 2025	Skuld till närstående per 30 juni 2024
	East Capital Real Estate AS	-	-384	2	2
	Dotterbolag/Koncernbolag	178	-	17	31
	Summa	178	-384	19	33

Styrelseordförande Albin Rosengren är anställd av East Capital International AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: FBF Sweden AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital Holding AB, East Capital Financial Services AB, East Capital Baltic Property Investors AB (publ) (styrelseordförande), East Capital Real Estate AS (styrelseordförande) och Monyx Asset Management AB (styrelsesuppleant).
Styrelsemedlem Peter Elam Håkansson är anställd av East Capital Financial Services AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: Rytu Invest AB (styrelseordförande), Eastate AB (styrelseordförande), Cadre Invest S.A. (styrelseordförande), East Capital Holding AB (styrelseordförande), East Capital Financial Services AB (styrelseordförande), East Capital International AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital SICAV, East Capital (Lux) General Partner S. à r. l., East Capital Baltic Property Investors AB (publ), East Capital Real Estate AS samt Espiría SICAV.
Styrelsemedlemmarna Pami Philström och Magnus Sonnorp är inte anställda eller och håller inte styrelsepositioner i något av de närstående bolagen.

Not 23 Information om moderbolaget

Bolagets Moderbolag, vilket äger 66,63% av aktierna, heter East Capital Real Estate AS, org. nr 11085028, med säte i Tallinn, Estland. Moderbolagets fullständiga adress är: Viru väljak 2, 10111, Tallinn, Estland.
Aktieägaravtalet mellan delägarna i Bolaget reglerar i detalj hur Bolagets utdelningsbara medel ska fördelas mellan aktieägarna. East Capital Real Estate AS har trots sin röstmajoritet inte någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras. Enligt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter förlorar ett Moderbolag sitt bestämmande inflytande om det inte kan utforma ett dotterföretags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Saknas ett bestämmande inflytande, saknas också grund för konsolidering med moderföretaget. Med hänvisning till IAS 27 kommer Bolaget, med dotterföretag, inte att konsolideras in tillsammans med East Capital Real Estate AS.

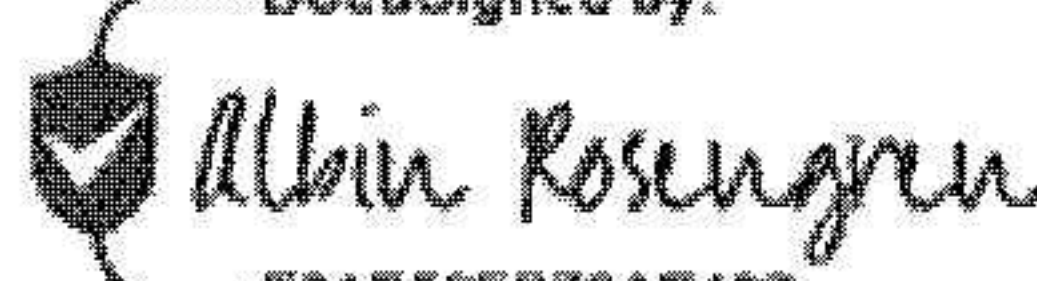
Bokslutsdispositioner:				
TEUR	Moderbolaget	Note	2024/2025	* 2023/2024
Koncernbidrag:				
	erhållet		26	24
	lämnat		-	-
	Totala dispositioner		26	24

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

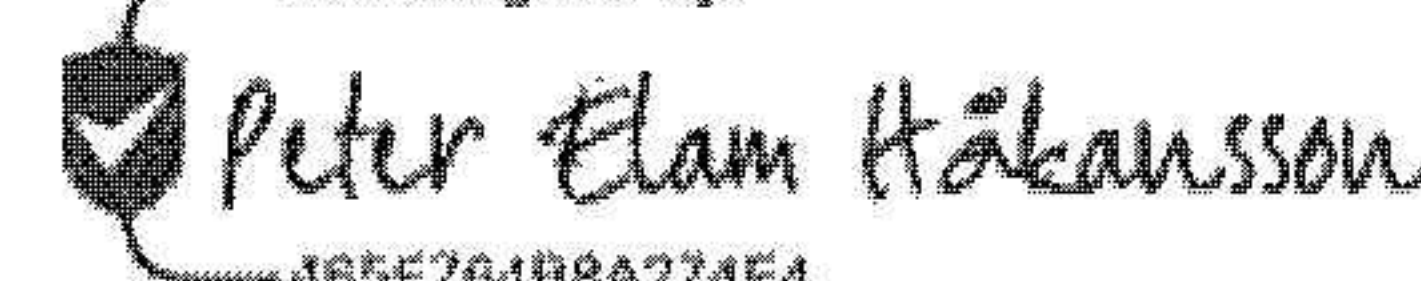
Årsredovisningens innehåll blev klart den 19 november 2025

Stockholm, datum enligt digital signering

DocuSigned by:

F01E58FB73AE403...
Albin Rosengren
Styrelseordförande

Signed by:

S3DA79A47B8F457
Magnus Sonnor
Styrelseledamot

DocuSigned by:

465F764B8A774F4
Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

CDDDB588265E458
Pami Pihlström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.
KPMG AB

Signed by:

DEACFC8C0DBC43B
Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 976CD46D-BA72-48E4-AAA6-E086B24D301D		Status: Completed
Subject: Annual Report 2024-2025 ECBPF		
Source Envelope:		
Document Pages: 27	Signatures: 5	Envelope Originator:
Certificate Pages: 4	Initials: 0	Ana Correia
AutoNav: Enabled		Box 1364
Envelopeld Stamping: Enabled		Stockholm, Stockholm 11193
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna		ana.correia@eastcapital.com
		IP Address: 83.182.33.90

Record Tracking

Status: Original	Holder: Ana Correia	Location: DocuSign
19-Nov-25 16:29	ana.correia@eastcapital.com	

Signer Events

Albin Rosengren
albin.rosengren@eastcapital.com
Board member
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Subject: CN=Albin Rosengren

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.255.224.234

Certificate policy:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=1.3.6.1.4.1.22234.2.14.3.33
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>

Timestamp

Sent: 19-Nov-25 | 16:33
Viewed: 20-Nov-25 | 14:16
Signed: 20-Nov-25 | 14:17

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 25c5381e-3b2a-5951-8926-dc72095c2276
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 20-Nov-25 | 14:16

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Signer Events

Magnus Sonnorp
magnus@sonnorp.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Subject: CN=Magnus Sonnorp

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 212.37.9.121

Certificate policy:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=1.3.6.1.4.1.22234.2.14.3.33
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>

Timestamp

Sent: 19-Nov-25 | 16:33
Viewed: 19-Nov-25 | 20:12
Signed: 19-Nov-25 | 20:12

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a8627c3c-6905-58ba-b654-64fc5e58aa47
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 19-Nov-25 | 20:11

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Pami Pihlström
pami.pihlstrom@op.fi
board member
OP Kiinteistösi joitus Oy
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 194.111.29.170

Sent: 19-Nov-25 | 16:33
Viewed: 20-Nov-25 | 09:12
Signed: 20-Nov-25 | 09:15

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Subject: CN=Pami Pihlström

Certificate policy:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=1.3.6.1.4.1.22234.2.14.3.33
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: d2d0ae50-740b-5ba5-9c03-1569ea6a145b
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 20-Nov-25 | 09:12

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Signer Events

Peter Elam Håkansson
peter.elam-hakansson@eastcapital.com
Director
East Capital
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Subject: CN=Peter Elam Håkansson

Signature


DocuSigned by:
Peter Elam Håkansson
465F764B8A274F4...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.67.235.116

Timestamp

Sent: 19-Nov-25 | 16:33
Viewed: 19-Nov-25 | 22:55
Signed: 19-Nov-25 | 22:55

Authentication Details

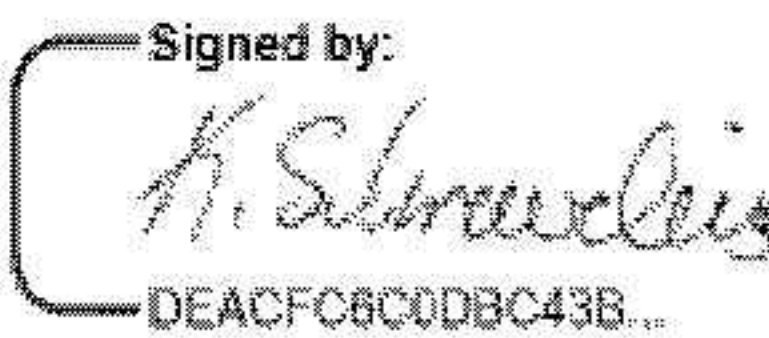
Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 265eea1a-e1ac-54e1-aeee-d1be643ddaa6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 19-Nov-25 | 22:55

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Katrin Schrewelius
katrin.schrewelius@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Subject: CN=Katrin Schrewelius


Signed by:
K. Schrewelius
DEACFC6C0DBC43B...
Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.208.172.102
Certificate policy:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=1.3.6.1.4.1.22234.2.14.3.33
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>

Sent: 20-Nov-25 | 14:17
Resent: 24-Nov-25 | 11:20
Viewed: 25-Nov-25 | 12:15
Signed: 25-Nov-25 | 12:16

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 0336e3da-6d93-5746-8208-ec85fb33aa22
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25-Nov-25 | 12:14

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
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	19-Nov-25 16:33
Certified Delivered	Security Checked	25-Nov-25 12:15
Signing Complete	Security Checked	25-Nov-25 12:16
Completed	Security Checked	25-Nov-25 12:16
Payment Events	Status	Timestamps



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i East Capital Baltic Property Fund AB, org. nr 556674-0915

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för



koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Signed by:

DEACFC6C0DBC43B...
Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F5DEB156-0FDC-40D1-A817-84082829904C	Status: Completed
Subject: Revisionsberättelse ECBPF Swedish version	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Ana Correia
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Box 1364
	Stockholm, Stockholm 11193
	ana.correia@eastcapital.com
	IP Address: 94.255.224.234

Record Tracking

Status: Original	Holder: Ana Correia	Location: DocuSign
21-Nov-25 13:02	ana.correia@eastcapital.com	

Signer Events

Katrin Schrewelius
katrin.schrewelius@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Subject: CN=Katrin Schrewelius

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.208.172.102

Certificate policy:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=1.3.6.1.4.1.22234.2.14.3.33
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>

Timestamp

Sent: 21-Nov-25 | 13:02
Resent: 24-Nov-25 | 11:20
Viewed: 25-Nov-25 | 12:14
Signed: 25-Nov-25 | 12:16

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 4fc72672-0324-51f3-ad7a-1cd48693c9c8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25-Nov-25 | 12:14

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

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

21-Nov-25 | 13:02

Certified Delivered

Security Checked

25-Nov-25 | 12:14

Signing Complete

Security Checked

25-Nov-25 | 12:16

Completed

Security Checked

25-Nov-25 | 12:16

Payment Events

Status

Timestamps