20240626102741

Årsredovisning
Swedish Hotco 1 AB

Org.nr 556773-2192

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2024.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingfors den 18 juni 2024

Jukka Taskinen

Swedish Hotco 1 AB
556773-2192

20240626102760

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Swedish Hotco 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

20240626102777

Förvaltningsberättelse

Verksamheten
Allmänt om verksamheten
Bolaget äger och förvaltar fastigheter och aktier samt idkar därmed förenlig verksamhet.
Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CapMan Hotels RE Ky (2172240-8) med säte i Helsingfors, Finland.

Väsentliga händelser under och efter räkenspsåret
Under 2023 fortsatte räntorna att stiga, vilket påverkade avkastningen på investeringar och avspeglades i värderingen av fastigheter. Den allmänna osäkerheten på marknaden har varit fortsatt hög. Men enligt företagets uppfattning förväntar vi oss att osäkeheten stabiliseras under 2024.

Flerårsöversikt	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning (tkr)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13 661	-13 621	-13 643	-13 691
Balansomslutning (tkr)	373 011	345 258	345 240	344 989
Soliditet (%)	6	3	6	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	18 940 290	-7 921 486
Omföring av föregående års resultat		-7 921 486	7 921 486
Årets resultat			12 317 307
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**11 018 804**	**12 317 307**

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 40 000 000 kr (40 000 000 kr).

Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	11 018 804
Årets vinst	12 317 307
	23 336 111

disponeras så att

I ny räkning överföres	23 336 111
	23 336 111

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

20240626102738

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-73 588	-101 049
Summa rörelsekostnader		**-73 588**	**-101 049**
Rörelseresultat		**-73 588**	**-101 049**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 587 482	-13 519 587
Summa finansiella poster		**-13 587 466**	**-13 519 587**
Resultat efter finansiella poster		**-13 661 054**	**-13 620 636**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		29 000 000	8 000 000
Summa bokslutsdispositioner		**29 000 000**	**8 000 000**
Resultat före skatt		**15 338 946**	**-5 620 636**
Skatt på årets resultat		-3 021 639	-2 300 850
Årets resultat		**12 317 307**	**-7 921 486**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

20240626102719

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	335 942 015	335 942 015
	6	**335 942 015**	**335 942 015**
Summa anläggningstillgångar		**335 942 015**	**335 942 015**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		29 000 000	8 000 000
Övriga fordringar		1 232	51
		29 001 232	**8 000 051**
Kassa och bank		8 067 300	1 315 727
Summa omsättningstillgångar		**37 068 532**	**9 315 778**
SUMMA TILLGÅNGAR		**373 010 547**	**345 257 793**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 018 804	18 940 290
Årets resultat		12 317 307	-7 921 486
		23 336 111	**11 018 804**
Summa eget kapital		**23 436 111**	**11 118 804**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	295 942 015	295 942 015
Summa långfristiga skulder		**295 942 015**	**295 942 015**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		48 198 373	34 696 018
Skatteskuld		5 322 491	3 438 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 557	62 698
Summa kortfristiga skulder		**53 632 421**	**38 196 974**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**373 010 547**	**345 257 793**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9B16A28F425FBD976ED3E5425466

20240526102830

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Poster i utländsk valuta
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Styrelsen
Könsfördelning bland styrelsemedlemmar är: andel kvinnor i styrelsen 33% och andel män 67%.
Styrelsemedlemmar får inga arvoden.

Personal
Företaget har ingen personal.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Not 2. Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i ÅRL 7:2 (Moderföretag i mindre koncerner) upprättas ingen koncernredovisning.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Hotels RE Ky (2172240-8) med säte i Helsingfors, Finland.
Årsredovisningen av CapMan Hotels RE Ky kan hämtas från Finlands Handelsregistret.

Not 3.Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	16	0
	16	**0**

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-85 128	-17 233
Räntekostnader, koncernföretag	-13 502 354	-13 502 354
	-13 587 482	**-13 519 587**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

20240626103281

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 942 015	335 942 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**335 942 015**	**335 942 015**

Not 6. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Åre Properties Holding Oy	100 %	100 %	1 000	335 942 015
Summa				**335 942 015**

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Åre Properties Holding Oy	2182081-7	Helsingfors	283 534 688	57 975

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 7. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	**0**
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	295 942 015	295 942 015
	295 942 015	**295 942 015**

Not 8. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Företagsinteckningar	335 942 015	335 942 015
	335 942 015	**335 942 015**
Summa ställda säkerheter	**335 942 015**	**335 942 015**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

20240626102820

Not 9. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 10. Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

Swedish Hotco 1 AB
556773-2192

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Noora Kuvaja-Karjalainen
Ordförande

Juha Salokoski
Ordinarie ledamot

Jukka Taskinen
Ordinarie ledamot

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor

20240626102833

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
1AAB9816A28F425FBD976ED3E5426466

List of Signatures

20240626610275

Swedish Hotco 1 AB ÅR 31122023_final.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2024-04-11 17:37 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2024-03-26 15:43 GMT+01
NOORA HENRIIKKA KUVAJA-KARJALAINEN	FTN (Nordea)	2024-03-26 14:11 GMT+01
Jukka Henrik Taskinen	FTN (Danske Bank)	2024-03-26 11:22 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 1AAB9816A28F425FBD976ED3E5425466

20240626102834

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Hotco 1 AB, org.nr 556773-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedish Hotco 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedish Hotco 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Hotco 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 375QE-AZJ4J-0X14A-ZOOUE-8ZBAT-57MLN

20240626102850

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Swedish Hotco 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Swedish Hotco 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 enligt digital signering

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor

Penneo dokumentnyckel: 375QE-AZJ4J-0X14A-ZOOUE-8ZBAT-57WLN

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL
Auktoriserad revisor
Serienummer: c5e4437072b81bf6a7e82d8e2e006898029[illegible]
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-11 15:40:42 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 375QE-AZJ4J-0X14A-ZOOUE-8ZBAT-57MLN

20240626102B6

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

FINANCIAL STATEMENTS 2023

CapMan Hotels RE Ky

2172240-8

2024100406471

CapMan Hotels RE Ky
2172240-8
Ludviginkatu 6
00130 Helsinki

FINANCIAL STATEMENTS FOR 2023

Annual report	1 – 2
Income statement, group	3
Balance sheet, group	4 – 5
Cash flow statement, group	6
Income statement, parent	7
Balance sheet, parent	8 – 9
Cash flow statement, parent	10
Consolidated accounting principles	11
Notes to the financial statements	12 – 21
List of accounting books used	22
Signatures to the financial statements and the annual report	22
Auditors' closing entry	22

Appendices
- Auditor's report

20241004064 72

CapMan Hotels RE Ky

Annual report of the Board of Directors 2023

CapMan Hotels RE Ky's business operations

CapMan Hotels RE Ky was established in February 2008. The company was registered on 11 February 2008 with business ID 2172240-8.

The company's field of operation is to make capital investments primarily in hotel real estate located in the Nordic countries.

The liable partner for the company is CapMan Hotels RE GP Oy (2136143-8).

The company's silent partner is CapMan Hotels II FCP-RAIF (register number K2009), the place of business of which is in Luxembourg.

Key events during the financial period

Over 2023, the general interest rate has continued to rise, which has affected the required yield on investments and been reflected in the valuation of real estate. General market uncertainty has remained high but, in the company's view, we expect the uncertainty to stabilise in 2024.

In 2023, the Group has continued to actively develop real estate, including extensive basic improvements in the real estate of Lapland Hotels, Glo Art and Scandic Waskia owned by the Group.

The lease negotiations for Eden in Oulu are under way and significant structural and technical repairs have been made to the property.

The commitments to invest capital in the company are as follows:

CapMan Hotels RE GP Oy	0
CapMan Hotels II FCP-RAIF	320 000 000
Total	320 000 000

By 31 December 2023, capital had been invested and paid in the company as follows:

CapMan Hotels RE GP Oy	0
CapMan Hotels II FCP-RAIF	285 409 315
Total	285 409 315

20241004064473

CapMan Hotels RE Ky

Financial period

The company's financial period is 1 Jan–31 Dec

Group structure

On 31 December 2023, the CapMan Hotels RE group consisted of a parent company and a total of 35 subsidiaries, of which two are holding companies.

Operating environment

The uncertain general economic situation was reflected in the real estate market and decreased the volume of real estate transactions in 20:

Profit development and financial standing

The group's profit before extraordinary items, appropriations and taxes was EUR 11.7 million, ending up at EUR 11.3 million after deferred taxes and the minority share.
The parent company's profit before extraordinary items, appropriations and taxes was EUR 22.9 million, which is also the parent company's profit/loss.

The group's liquidity has remained good.

Organisation and personnel

The company does not have any employees.

Auditors

CapMan Hotels RE Ky's auditor is Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, with Authorised Public Accountant Kristina Sandin (KHT) as the responsible public accountant.

Risks

Due to the nature of the industry, there are risks related to market rents and the liquidity of the property market associated with the Group's operations. General economic development may affect the group's rental cash flow and tenant risk as well as be reflected in the market value of investments.

The company has protected against the interest risk of loans with derivative contracts. Open derivative contracts at the time the financial statement was compiled are valued at their original acquisition cost or at a lower market value.

Secured loans include covenant terms. The agreed covenant terms are related to the Group's solvency and liquidity. Any breach of the covenant terms may increase the financing costs or lead to the termination of the loans. The covenant terms have been met and are regularly monitored.

Key events after the end of the financial period

The current bank loan will expire in February 2025. Loan negotiations for refinancing began in 2024.

In January 2024, the company sold its shares of Kiinteistö Oy Joutsa Joutsenlammentie 188.

Outlook 2024

CapMan Hotels RE Ky continues to develop the hotel property portfolio. The main focus of operation is in the active management and continuing development of properties.

20241004064474

Income statement (group)

	Note	1 Jan–31 Dec 2023	1 Jan–31 Dec 2022
TURNOVER	1	**53 244 079,34**	**43 516 848,33**
Other operating income	2	22 625,54	313 281,15
Personnel expenses			
Salaries and emoluments		-172,60	-344,56
Depreciation, amortisation and impairment	3		
Planned depreciations and amortisations		-22 916 285,75	-11 801 118,22
Other operating expenses	4	-10 128 152,02	-9 319 132,49
OPERATING PROFIT		**20 222 094,51**	**22 709 534,21**
Finance income and costs	5		
Other interest and financing income		11 450 231,68	1 467 091,02
Interest and other finance costs		-19 952 927,19	-11 969 271,14
		-8 502 695,51	-10 502 180,12
PROFIT BEFORE APPROPRIATIONS AND TAXES		**11 719 399,00**	**12 207 354,09**
Assessed taxes	6		
Change of deferred tax liability		9 171,46	0,00
Assessed taxes		-374 421,98	-318 402,18
		-365 250,52	-318 402,18
Minority shares	7	-5 640,76	7 400,87
PROFIT FOR THE FINANCIAL PERIOD		**11 348 507,72**	**11 896 352,78**

20241004064475

Balance sheet (group)

	Note	31/12/2023	31/12/2022
Assets			
NON-CURRENT ASSETS			
Intangible assets	8		
Joining fees		109 676,57	222 176,57
		109 676,57	222 176,57
Tangible assets	8		
Lands		54 631 670,08	57 221 157,08
Buildings and constructions		497 095 092,18	508 251 333,99
Machinery and equipment		117 122,02	117 122,02
Other tangible assets		453 218,43	484 118,93
Advance payments and construction in progress		6 578 517,73	5 207 334,18
		558 875 620,44	571 281 066,20
Investments	9		
Participating interests		6 809 210,56	6 817 412,16
Other investments		417 151,73	417 151,73
Loans receivable from participating interest undertakings		72 000,00	72 000,00
		7 298 362,29	7 306 563,89
NON-CURRENT ASSETS		**566 283 659,30**	**578 809 806,66**
CURRENT ASSETS			
Receivables	10		
Non-current			
Rents receivable		0,00	313 383,72
Accrued income		493 905,94	854 559,00
		493 905,94	1 167 942,72
Current			
Rents receivable		1 006 317,87	1 966 089,27
Other receivables		886 677,93	835 693,76
Accrued income		212 724,92	1 067 737,35
		2 105 720,72	3 869 520,38
Cash at bank and in hand		49 246 204,93	28 035 513,92
CURRENT ASSETS		**51 845 831,59**	**33 072 977,02**
Total assets		**618 129 490,89**	**611 882 783,68**

20241004064476

Balance sheet (group)	**Note**		
		31/12/2023	**31/12/2022**
Equity and liabilities			
EQUITY	11		
Liable partners		0,00	0,00
Silent partners		285 409 315,20	285 409 315,20
Translation difference		-557 554,21	-549 338,20
Retained earnings		170 222 713,84	158 326 361,06
- distributed to liable partner		*-2 567 635,09*	-2 567 635,09
- distributed to silent partners		*-191 064 575,40*	*-186 564 575,40*
Profit for the financial period		11 348 507,72	11 896 352,78
- distributed to liable partner		*0,00*	*0,00*
- distributed to silent partners		*-5 300 000,00*	*-4 500 000,00*
		267 490 772,06	261 450 480,35
Minority share		2 202 841,47	2 165 969,18
LIABILITIES			
Deferred tax liabilities	12	11 799 581,07	11 808 752,53
Non-current liabilities	13		
Loans from financial institutions		332 115 664,27	332 141 884,33
Other non-current loans		72 910,92	75 121,67
		332 188 575,19	332 217 006,00
Current liabilities	14		
Liabilities to credit institutions		21 900,00	24 000,00
Trade payables		677 162,41	924 640,20
Other payables		2 305 270,25	1 902 634,40
Accruals		1 443 388,44	1 389 301,02
		4 447 721,10	4 240 575,62
Total equity and liabilities		**618 129 490,89**	**611 882 783,68**

20241004064777

Cash flow statement, group

	31/12/2023	31/12/2022
Cash flow from operations:		
Profit before taxes	11 719 399,00	12 207 354,09
Adjustments to cash flow statement:		
Planned depreciations	7 416 004,15	9 501 118,22
Impairment of non-current assets	15 500 281,60	2 300 000,00
Unrealised exchange profits and losses	-182 923,29	4 450 859,82
Income/expenses from the assignment of shares	0,00	-182 917,68
Finance income and costs	8 685 618,80	6 051 320,30
Other adjustments	124 559,84	-644 780,47
Cash flow before change in working capital	**43 262 940,10**	**33 682 954,28**
Change in working capital		
Increase (-)/decrease (+) in current receivables	2 030 760,09	-211 785,77
Increase (+)/decrease (-) in current non-interest-bearing liabilities	88 515,33	586 945,69
Operating cash flow before financial items and taxes	**45 382 215,52**	**34 058 114,20**
Interest and expenses paid from other operating finance costs	-16 407 405,18	-7 111 271,25
Interest received from operations	8 226 367,46	3 049,73
Changes in other non-current receivables and payables	-2 210,75	2 600,00
Direct taxes paid	-304 972,60	-1 014 499,06
Cash flow from operations (A)	**36 893 994,45**	**25 937 993,62**
Cash flow from investments:		
Investments in tangible and intangible assets	-10 354 983,38	-13 208 717,03
Income from the disposal of investment properties	0,00	234 707,55
Cash flow from investments (B)	**-10 354 983,38**	**-12 974 009,48**
Cash flow from financing activities:		
Withdrawal of non-current loans	0,00	204 000,00
Repayment of short-term loans	0,00	0,00
Repayment of non-current loans	-28 320,06	-183 334,75
Dividend payment to partners	-5 300 000,00	-4 500 000,00
Cash flow from financing activities	**-5 328 320,06**	**-4 479 334,75**
Change in cash flows and cash equivalents (A+B+C) increase (+)/decr	**21 210 691,01**	**8 484 649,39**
Cash and cash equivalents at the beginning of the financial period	**28 035 513,92**	**19 550 864,53**
Cash and cash equivalents at the end of the financial period	**49 246 204,93**	**28 035 513,92**

20241004064478

Income statement (parent)

	Note	1 Jan–31 Dec 2023	1 Jan–31 Dec 2022
TURNOVER	1	**47 274 925,12**	**37 866 574,56**
Other operating income	2	7 760,80	210 000,00
Other operating expenses	4	-7 808 341,16	-7 262 317,74
OPERATING PROFIT		**39 474 344,76**	**30 814 256,82**
Finance income and costs	5		
Other interest and financing income		25 365 965,11	15 515 180,41
Interest and other finance costs		-41 931 611,94	-24 084 885,09
		-16 565 646,83	-8 569 704,68
PROFIT BEFORE APPROPRIATIONS AND TAXES		**22 908 697,93**	**22 244 552,14**
PROFIT FOR THE FINANCIAL PERIOD		**22 908 697,93**	**22 244 552,14**

2024100406479

Balance sheet (parent)

	Note	31/12/2023	31/12/2022
Assets			
NON-CURRENT ASSETS			
Investments	9		
Shares in group undertakings		312 187 588,63	313 399 226,09
Loans receivable from group undertakings	10	226 807 783,82	228 753 156,38
		538 995 372,45	542 152 382,47
NON-CURRENT ASSETS		538 995 372,45	542 152 382,47
CURRENT ASSETS			
Non-current			
Receivables	10		
Rents receivable		0,00	313 383,72
Accrued income		493 905,94	854 559,00
		493 905,94	1 167 942,72
Short-term			
Receivables			
Receivables from group undertakings		73 115 340,65	69 388 852,49
Rents receivable		109 941,95	1 897 861,19
Other receivables		0,00	210 602,23
Accrued income		75 789,66	38 261,23
		73 301 072,26	71 535 577,14
Cash at bank and in hand		38 177 935,36	19 666 334,50
CURRENT ASSETS		**111 972 913,56**	**92 369 854,36**
Total assets		**650 968 286,01**	**634 522 236,83**

CapMan Hotels RE Ky

Balance sheet (parent)

		31/12/2023	31/12/2022
Equity and liabilities			
EQUITY	11		
Liable partners		0,00	0,00
Silent partners		285 409 315,20	285 409 315,20
Retained earnings		197 396 723,67	175 152 171,53
- distributed to liable partner		*-2 567 635,09*	*-2 567 635,09*
- distributed to silent partners		*-191 064 575,40*	*-186 564 575,40*
Profit for the financial period		22 908 697,93	22 244 552,14
- distributed to liable partner		*0,00*	*0,00*
- distributed to silent partners		*-5 300 000,00*	*-4 500 000,00*
		306 782 526,31	289 173 828,38
LIABILITIES			
Non-current liabilities	13		
Liabilities to credit institutions		331 939 103,00	331 939 103,00
Advances received		72 910,92	75 121,67
		332 012 013,92	332 014 224,67
Current liabilities	14		
Amounts owed to group undertakings		10 831 293,22	12 236 406,31
Trade payables		44 604,04	58 032,00
Other payables		928 078,10	713 954,27
Accruals		369 770,42	325 791,20
		12 173 745,78	13 334 183,78
Total equity and liabilities		**650 968 286,01**	**634 522 236,83**

20241004064481

Cash flows statement (parent)

	31/12/2023	31/12/2022
Cash flow from operations:		
Profit before taxes	22 908 697,93	22 244 552,14
Adjustments to cash flow statement:		
Impairment of non-current assets	10 000 000,00	250 000,00
Unrealised exchange profits and losses	-182 923,29	4 449 533,70
Income/expenses from the assignment of shares	0,00	0,00
Other income and expenses with no related payment	0,00	-1 460 896,79
Finance income and costs	6 748 570,12	5 331 067,77
Other expenses with no related payment	0,00	0,00
Other adjustments	19 954,18	22 511,23
Cash flow before change in working capital	**39 494 298,94**	**30 836 768,05**
Change in working capital		
Increase (-)/decrease (+) in current receivables	-250 478,91	-13 820 348,06
Increase (+)/decrease (-) in current trade payables and other no	-1 244 077,43	4 685 126,53
Operating cash flow before financial items and taxes	**37 999 742,60**	**21 701 546,52**
Interest and expenses paid from other operating finance costs	-28 396 621,87	-18 985 173,46
Changes in other non-current receivables and payables	-2 210,75	2 600,00
Interest received from operations	20 940 690,88	11 087 459,94
Cash flow from operations (A)	**30 541 600,86**	**13 806 433,00**
Cash flow from investments:		
Repayments of loan receivables	0,00	0,00
Increase in loan receivables	0,00	0,00
Increase, subsidiary shares	-6 730 000,00	-2 000 000,00
Sold subsidiary shares	0,00	0,00
Cash flow from investments (B)	**-6 730 000,00**	**-2 000 000,00**
Cash flow from financing activities:		
Withdrawal of non-current loans	0,00	0,00
Repayment of short-term loans	0,00	0,00
Repayment of non-current loans	0,00	0,00
Dividend payment to partners	-5 300 000,00	-4 500 000,00
Cash flow from financing activities	***-5 300 000,00***	***-4 500 000,00***
Change in cash flows and cash equivalents (A+B+C) increase (+)	**18 511 600,86**	**7 306 433,00**
Cash and cash equivalents at the beginning of the financial perio	**19 666 334,50**	**12 359 901,50**
Cash and cash equivalents at the end of the financial period	**38 177 935,36**	**19 666 334,50**

20241004064 82

CapMan Hotels RE Ky

Consolidated accounting principles

General
CapMan Hotels RE Ky and its subsidiaries have followed consistent accounting principles in their financial statements. The financial statements have been prepared in accordance with the Accounting Act and other regulations and provisions concerning the preparation of financial statements.

Extent and calculation principles of the consolidated financial statements
The group has followed consistent valuation and entry principles. Insofar as the valuation and entry principles of a subsidiary have deviated from group practices, the necessary adjustments have been made in consolidation in accordance with the principle of materiality.

The CapMan Hotels RE group consists of the parent company CapMan Hotels RE Ky as well as property subsidiaries recorded under non-current assets and three other limited companies. More detailed information on the
group's companies and associated companies are provided below under the section "Group undertakings".
The financial statements of subsidiaries have been converted in connection with consolidation to reflect the ncome statement and balance sheet format used by the parent company. The financial statements of subsidiaries have been consolidated line by line.

Internal ownership has been eliminated using the acquisition cost method. The consolidated assets created in consolidation of property companies have been booked to the lands and building owned by the acquired company.
No deferred income tax liability has been calculated for booked consolidated assets.
The share booked to the building is depreciated as planned. Associated companies have been consolidated with the consolidated financial statements in accordance with the equity method. The group's intracompany transactions, receivables and liabilities have been eliminated. Minority shares have been separated from the consolidated equity as a separate item.

Turnover
Rental cash inflow and compensations for use have been recorded as turnover.

Repair and land improvement costs related to property assets Items that maintain or raise a building's value are recognised in land improvement and additional construction expenses.

Valuation of fixed assets

Fixed assets are recorded in the balance sheet under acquisition cost minus depreciation according to plan, with the exception of items subject to write-downs. The group's depreciation plans for fixed assets have been prepared in accordance with consistent principles based on the economic life of the asset items.
Planned depreciations have been calculated as depreciations on a straight-line basis corresponding to the economic holding time from the acquisition cost. Depreciation periods have been calculated for the building's remaining holding time from the year the buildings were put into use or renovated.

Depreciation periods are as follows:

Intangible rights (joining fees)	No depreciations
Other long-term expenses	10 years
Lands	No depreciations
Buildings	77 years
Fixed machinery	15 years
Machinery and equipment	15 years
Other tangible assets	10 years

Impairment of assets
The values of non-current assets have been adjusted in accordance with Chapter 5, Section 13 of the Accounting Act.

Derivative instruments
The company has protected against the interest risk of loans with derivative contracts. The market values of
derivatives are based on the market data at the balance sheet date. Open derivative contracts at the time the
financial statement was compiled are valued at their original acquisition cost or at a lower market value.
Unrealised value increases are not entered as income and any valuation
losses are recorded as financial expenses.

Appropriations

202410040648 3

The changes in depreciation difference included in appropriations in the property companies' financial statements
have been divided in the consolidated financial statements into change of deferred tax liability and profit (loss) for
the financial period in accordance with the tax rate in force at the end of the period. In the consolidated balance sheet, the accrued appropriations have been divided into deferred tax liability and non-restricted equity.

Translation differences
The income statements of foreign group undertakings have been converted into Finnish currency at the average rate
of exchange during the financial period and the balance sheets have been converted to the exchange rate of the balance sheet date.
Exchange rate differences arising from the conversion and differences arising from the conversion of foreign
subsidiaries' equity have been presented in the consolidated balance sheet's equity as a separate item.

Notes to the income statement and balance sheet

202410040648 4

	Group 31 Dec 2023	Group 31 Dec 2022	Parent company 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2022
1. Turnover				
Property rental operations	49 964 876,62	40 616 141,15	45 960 064,86	36 405 593,01
Compensations for use	3 279 202,72	2 900 707,18	1 314 860,26	1 460 981,55
Turnover total	**53 244 079,34**	**43 516 848,33**	**47 274 925,12**	**37 866 574,56**
2. Other operating income				
Other operating income	22 625,54	313 281,15	7 760,80	210 000,00
Other operating income total	**22 625,54**	**313 281,15**	**7 760,80**	**210 000,00**
The parent company's turnover includes items charged from group undertakings.			*271 701,46*	*266 772,78*
3. Planned depreciations and amortisations				
Other long-term expenses	-112 500,00	-115 323,43	0,00	0,00
Buildings	-6 385 266,77	-8 581 793,31	0,00	0,00
Fixed machinery	-887 280,53	-770 570,86	0,00	0,00
Machinery and equipment	0,00	0,00	0,00	0,00
Other tangible assets	-30 956,85	-33 430,62	0,00	0,00
Amortisations from fixed assets	-15 500 281,60	-2 300 000,00	0,00	0,00
Planned depreciations and amortisations total	**-22 916 285,75**	**-11 801 118,22**	**0,00**	**0,00**
4. Other operating expenses				
Administration expenses	-592 254,95	-563 987,25	-592 254,95	-563 987,25
Property maintenance expenses	-8 791 657,59	-8 115 989,66	-265 355,01	-260 865,58
Maintenance charges	0,00	0,00	-6 074 780,62	-5 613 138,23
Expenses from rental operations	-104 500,70	-83 897,70	-104 500,70	-83 897,70
Other expenses	-639 738,78	-555 257,88	-771 449,88	-740 428,98
Other operating expenses total	**-10 128 152,02**	**-9 319 132,49**	**-7 808 341,16**	**-7 262 317,74**
Auditors' fees				
Auditing company Ernst & Young Oy				
Auditing	-143 121,69	-138 479,34	-39 618,44	-43 681,36
Auditors' fees in total	**-143 121,69**	**-138 479,34**	**-39 618,44**	**-43 681,36**
5. Finance income and costs				
Share of associated company profits	0,00	0,00	0,00	0,00
Investment income from fixed asset investments	0,00	0,00	0,00	0,00
Revaluations from fixed asset investments	0,00	0,00	0,00	0,00
Interest income				
From group undertakings	0,00	0,00	14 022 523,55	14 050 105,76
From others	11 450 231,68	1 467 091,02	11 343 441,56	1 465 074,65
Interest income	695 775,02	3 049,73	588 984,90	1 126,10
Interest income from derivatives	7 530 592,44	0,00	7 530 592,44	0,00
Realised exchange gains	5 990,69	0,00	5 990,69	0,00
Unrealised exchange gains	3 217 873,53	3 144,50	3 217 873,53	3 051,76
Change in market value				
Financial assets at market value through profit and loss	0,00	1 460 896,79	0,00	1 460 896,79
Finance income total	**11 450 231,68**	**1 467 091,02**	**25 365 965,11**	**15 515 180,41**

Notes to the income statement and balance sheet

20241004064S5

	Group 31 Dec 2023	Group 31 Dec 2022	Parent company 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2022
Finance costs				
Loss from fixed asset investments	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortisations from fixed asset investments	0,00	0,00	0,00	0,00
To group undertakings	0,00	0,00	-11 987 538,64	-11 876 055,23
To others	-19 952 927,19	-11 969 271,14	-29 944 073,30	-12 208 829,86
Interest costs	-16 529 001,94	-6 862 677,53	-16 518 470,00	-6 856 868,13
Interest costs from derivatives	0,00	-211 131,93	0,00	-211 131,93
Other interest costs	-8 333,67	-2 426,34	0,00	0,00
Other finance costs, loan management and organisation c	-380 641,34	-439 031,02	-390 653,06	-438 244,34
Unrealised exchange losses	-3 034 950,24	-4 454 004,32	-3 034 950,24	-4 452 585,46
Realised exchange losses	0,00	0,00	0,00	0,00
Change in market value				
Financial assets at market value through profit and loss	0,00	0,00	-10 000 000,00	-250 000,00
Finance costs total	**-19 952 927,19**	**-11 969 271,14**	**-41 931 611,94**	**-24 084 885,09**
Finance income and costs total	***-8 502 695,51***	***-10 502 180,12***	***-16 565 646,83***	***-8 569 704,68***
6. Income taxes				
Income taxes from actual operations	-374 421,98	-318 402,18	0,00	0,00
Change of deferred tax liability	9 171,46	0,00	0,00	0,00
Income taxes total	***-365 250,52***	***-318 402,18***	***0,00***	***0,00***
7. Minority share	-5 640,76	7 400,87	0,00	0,00
Total	**-5 640,76**	**7 400,87**	**0,00**	**0,00**
8. CHANGES IN FIXED ASSESTS				
Intangible assets				
Intangible rights				
Acquisition cost 1 Jan	1 125 000,00	1 125 000,00	0,00	0,00
Acquisition cost at the end of the period	*1 125 000,00*	*1 125 000,00*	*0,00*	*0,00*
Accrued depreciations at the start of the period	-902 823,43	-787 500,00	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	-112 500,00	-115 323,43	0,00	0,00
Accrued depreciations at the end of the period	-1 015 323,43	-902 823,43	0,00	0,00
Book value at the end of the period	***109 676,57***	***222 176,57***	***0,00***	***0,00***

Notes to the income statement and balance sheet

	Group 31 Dec 2023	Group 31 Dec 2022	Parent company 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2022
Other non-current expenditure				
Acquisition cost 1 Jan	144 971,93	144 971,93	0,00	0,00
Acquisition cost at the end of the period	144 971,93	144 971,93	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-144 971,93	-144 971,93	0,00	0,00
Accrued depreciations at the end of the period	-144 971,93	-144 971,93	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Intangible assets total	***109 676,57***	***222 176,57***	***0,00***	***0,00***
Tangible assets				
Lands				
Lands acquisition cost 1 Jan	54 851 820,90	55 101 820,90	0,00	0,00
Decreases	-2 600 000,00	-250 000,00	0,00	0,00
Joining fees acquisition cost	2 369 336,18	2 348 336,18	0,00	0,00
Additions in the financial period	10 513,00	21 000,00	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**54 631 670,08**	**57 221 157,08**	**0,00**	**0,00**
Buildings				
Acquisition cost 1 Jan	677 577 914,34	672 700 023,83	0,00	0,00
Transfer of items	2 517 058,70	1 998 254,34	0,00	0,00
Additions to acquisition cost	0,00	63,70	0,00	0,00
Alteration in rates	72 845,17	-2 663 657,12	0,00	0,00
Additions in the financial period	4 929 539,64	5 543 229,59	0,00	0,00
Decreases	-64,62	0,00	0,00	0,00
Acquisition cost at the end of the period	685 097 293,23	677 577 914,34	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-116 749 448,64	-108 895 364,09	0,00	0,00
Accrued depreciations from decreases	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	-6 394 205,50	-8 558 039,55	0,00	0,00
Alteration in rates	-20 443,90	703 955,00	0,00	0,00
Accrued depreciations at the end of the period	-123 164 098,04	-116 749 448,64	0,00	0,00
Accrued amortisations at the start of the period	-61 651 268,00	-59 601 268,00	0,00	0,00
Amortisations in the financial period	-12 900 281,60	-2 050 000,00	0,00	0,00
Accrued amortisations at the end of the period	-74 551 549,60	-61 651 268,00	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**487 381 645,59**	**499 177 197,70**	**0,00**	**0,00**

20241004064486

Notes to the income statement and balance sheet

2024100406487

	Group 31 Dec 2023	Group 31 Dec 2022	Parent company 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2022
Fixed machinery				
	17 980 992,94	15 233 305,08	0,00	0,00
Additions to acquisition cost	22 613,78	331 107,47	0,00	0,00
Alteration in rates	11 793,02	-431 223,56	0,00	0,00
Additions in the financial period	1 504 139,35	2 847 803,95	0,00	0,00
Decreases	0,00	0,00		
Acquisition cost at the end of the period	19 519 539,09	17 980 992,94	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-8 826 856,65	-8 487 306,04	0,00	0,00
Accrued depreciations from decreases	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	-887 447,67	-770 538,81	0,00	0,00
Alteration in rates	-11 788,18	430 988,20	0,00	0,00
Accrued depreciations at the end of the period	-9 726 092,50	-8 826 856,65	0,00	0,00
Accrued amortisations at the start of the period	-80 000,00	-80 000,00	0,00	0,00
Amortisations during the period	0,00	0,00	0,00	0,00
Accrued amortisations at the end of the period	-80 000,00	-80 000,00	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**9 713 446,59**	**9 074 136,29**	**0,00**	**0,00**
Buildings total	**497 095 092,18**	**508 251 333,99**	**0,00**	**0,00**
Machinery and equipment				
Acquisition cost 1 Jan	1 787 975,06	1 787 975,06	0,00	0,00
Acquisition cost at the end of the period	1 787 975,06	1 787 975,06	0,00	0,00
Machinery and equipment				
Accrued depreciations at the start of the period	-1 670 853,04	-1 670 853,04	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	0,00	0,00	0,00	0,00
Accrued depreciations at the end of the period	-1 670 853,04	-1 670 853,04	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**117 122,02**	**117 122,02**	**0,00**	**0,00**
Other tangible assets				
Acquisition cost 1 Jan	1 192 682,04	1 283 005,50	0,00	0,00
Alteration in rates	2 470,14	-90 323,46	0,00	0,00
Acquisition cost at the end of the period	1 195 152,18	1 192 682,04	0,00	0,00
Accrued depreciations at the start of the period	-708 563,11	-723 107,10	0,00	0,00
Alteration in rates	-1 345,81	46 494,53	0,00	0,00
Depreciation in the financial period	-32 024,83	-31 950,54	0,00	0,00
Accrued depreciations at the end of the period	-741 933,75	-708 563,11	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**453 218,43**	**484 118,93**	**0,00**	**0,00**
Advance payments and construction in progress				
Acquisition cost 1 Jan	5 207 334,18	2 740 076,25	0,00	0,00
Transfer between instalments	-8 951 736,49	-10 722 881,80	0,00	0,00
Additions	10 322 920,04	13 191 211,10	0,00	0,00
Decreases	0,00	-1 071,37	0,00	0,00
Acquisition cost at the end of the period	6 578 517,73	5 207 334,18	0,00	0,00
Book value at the end of the period	**6 578 517,73**	**5 207 334,18**	**0,00**	**0,00**
Tangible assets total	**558 875 620,44**	**571 281 066,20**	**0,00**	**0,00**

9. Investments

Group	Shares in participating interest undertakings	Other shares	Receivables from participating interest undertakings	Other investments total
Acquisition cost 1 Jan	6 817 412,16	417 151,73	72 000,00	7 306 563,89
Disposals	-8 201,60	0,00	0,00	-8 201,60
Book value as of 31 Dec 2023	**6 809 210,56**	**417 151,73**	**72 000,00**	**7 298 362,29**

Parent company	Shares in group undertakings	Receivables from group undertakings	Participating interests	Other investments total
Acquisition cost 1 Jan	309 802 685,96	232 349 696,51	0,00	542 152 382,47
Alteration in rates	0,00	112 989,98	0,00	112 989,98
Additions	12 384 902,67	-3 604 902,67	0,00	8 780 000,00
Disposals	-10 000 000,00	-2 050 000,00	0,00	-12 050 000,00
Book value as of 31 Dec 2023	**312 187 588,63**	**226 807 783,82**	**0,00**	**538 995 372,45**

Group undertakings Kiinteistö Oy	Group shareholding %	Parent company shareholding %	Stocks and shares owned by the parent company pcs	 Book value EUR
Kiinteistö Oy Jyväskylä Laajavuorentie 30	100,0 %	100,0 %	500	3 113 492,87
Kiinteistö Oy Jyväskylä Välinönkatu 3	100,0 %	100,0 %	3 663	3 676 344,22
Kiinteistö Oy Jyväskylä Välinönkatu 5	100,0 %	100,0 %	50	2 191 072,77
Kiinteistö Oy Kuopio Asemakatu 30-32	100,0 %	100,0 %	996	100 809,21
Kiinteistö Oy Oulu Kajaanintkatu 17	100,0 %	100,0 %	50	3 184 120,37
Kiinteistö Oy Rovaniemi Pohjanpuistikko 2	100,0 %	100,0 %	500	21 026 633,12
Kiinteistö Oy Helsinki Maistraatinportti 3	100,0 %	100,0 %	15 648	13 811 618,61
Kiinteistö Oy Oulu Holstinsalmentie 29	100,0 %	100,0 %	6	5 364 281,30
Kiinteistö Oy Nokia Paratiisikatu 2	100,0 %	100,0 %	3 201	23 200 000,00
Kiinteistö Oy Hämeenlinna Raatihuoneenkatu 18	100,0 %	100,0 %	6 846	172 345,67
Kiinteistö Oy Seinäjoki Kauppakatu 10	100,0 %	100,0 %	494	1 086 996,03
Kiinteistö Oy Tampere Kyttälänkatu 2	100,0 %	100,0 %	92	16 343 675,12
Kiinteistö Oy Kuusamo Rukatunturintie 8	100,0 %	100,0 %	280	60 917,63
Kiinteistö Oy Vantaa Robert Huberintie 4	100,0 %	100,0 %	1 160	22 651 459,31
Kiinteistö Oy Turku Yliopistonkatu 29	100,0 %	100,0 %	10 000	2 695 258,20
Kiinteistö Oy Vantaa Rälssitie 2	100,0 %	100,0 %	6 799	25 512 595,34
Kiinteistö Oy Vantaa Takamaantie 6	100,0 %	100,0 %	1 000	40 692 751,00
Kiinteistö Oy Kuusamo Rukakyläntie 15	100,0 %	100,0 %	1 080	5 724 428,20
Kiinteistö Oy Hämeenlinna Aulangontie 93	100,0 %	100,0 %	500	13 000 000,00
Kiinteistö Oy Helsinki Mannerheimintie 50	100,0 %	100,0 %	10 000	68 179 608,61
Kiinteistö Oy Rovaniemi Koskikatu 23	100,0 %	100,0 %	15 000	139 253,94
Kiinteistö Oy Tampere Yliopistonkatu 44	100,0 %	100,0 %	15 000	3 878 155,07
Kiinteistö Oy Oulu Kirkkokatu 3	100,0 %	100,0 %	15 030	1 673 714,30
Kiinteistö Oy Helsinki Lönnrotinkatu 29	100,0 %	100,0 %	1 375	5 049 585,51
Kiinteistö Oy Tampere Lapinniemenranta 12	100,0 %	100,0 %	12 754	12 686 309,48
Kiinteistö Oy Helsinki Albertinkatu 30	100,0 %	100,0 %	100	3 547 893,86
Kiinteistö Oy Vaasa Lemminpolku 3	100,0 %	100,0 %	30	1 171 583,49
Kiinteistö Oy Joutsa Joutsenlammentie 188	100,0 %	100,0 %	540	253 925,05
Kiinteistö Oy Albertinkatu 36	100,0 %	100,0 %	1 619	2 633 463,98
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 27	100,0 %	100,0 %	3 655	5 748 828,44
Swedish Hotco 1 AB	100,0 %	100,0 %	1 000	3 614 467,93
				312 187 588,63

Subgroup undertakings Kiinteistö Oy	Group shareholding %	Subgroup parent company shareholding %	pcs	Book value EUR
Kiinteistö Oy Raatihuoneenkatu 16	67,71 %	67,71 %	31 563	8 610 412,44
Rukan Kokouskeskus Oy	66,66 %	66,66 %	437 288	440 786,30
Åre Properties Holding Oy	100,00 %	100,00 %	100	30 275 956,68
FAB Åre Properties AB	100,00 %	100,00 %	450 000	25 582 545,57
				64 909 700,99

Kiinteistö Oy	Group shareholding %	parent company shareholding %	pcs	Book value EUR
Other investments				
Participating interests				
Aulangon Kylpylä Oy	24,50 %	0,00 %	528 000	846 500,00
Kiinteistö Oy Autoheikki	41,20 %	0,00 %	54	427 455,00
Kiinteistö Oy Mandinkulma	24,00 %	0,00 %	1 454	502 551,76
Kiinteistö Oy Lapinniemen Kehräämö	35,05 %	0,00 %	52 255	4 832 642,45
Kiinteistö Oy Lapinniemen Parkki	22,80 %	0,00 %	34 551	200 061,42
				6 809 210,56
Other shares				
Kiinteistö Oy Lapinniemen Pysäköintitalo	8,10 %	0,00 %	1 458	246 272,80
Kiinteistö Oy Oulun Kuvernööri			2	170 878,93
				417 151,73
Other investments				
Aulangon Kylpylä Oy				**72 000,00**

20241004064888

20241004064B9

	Group 31 Dec 2023	Group 31 Dec 2022	Parent company 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2022
10. Receivables				
Non-current receivables				
Loans receivable				
From subsidiaries	*0,00*	*0,00*	*226 807 783,82*	*228 753 156,38*
Other non-current receivables				
Rents receivable	0,00	313 383,72	0,00	313 383,72
From others	493 905,94	854 559,00	493 905,94	854 559,00
Non-current receivables total	**493 905,94**	**1 167 942,72**	**227 301 689,76**	**229 921 099,10**
Current receivables				
Other receivables				
From subsidiaries	0,00	0,00	73 115 340,65	69 388 852,49
From others	886 677,93	835 693,76	0,00	210 602,23
Other receivables total	**886 677,93**	**835 693,76**	**73 115 340,65**	**69 599 454,72**
Accrued income				
From others	1 219 042,79	3 033 826,62	185 731,61	1 936 122,42
Accrued income total	**1 219 042,79**	**3 033 826,62**	**185 731,61**	**1 936 122,42**
Current receivables total	**2 105 720,72**	**3 869 520,38**	**73 301 072,26**	**71 535 577,14**
Essential accrued income				
Interest receivables from derivatives	75 789,66	28 261,23	75 789,66	28 261,23
Rents receivable	1 006 317,87	1 966 089,27	109 941,95	1 897 861,19
Other accrued income	136 935,26	1 039 476,12	0,00	10 000,00
	1 219 042,79	**3 033 826,62**	**185 731,61**	**1 936 122,42**
11. Changes in equity				
Silent partners				
Capital contributions	285 409 315,20	285 409 315,20	285 409 315,20	285 409 315,20
Changes in capital contribution 1 Jan–31 Dec	0,00	0,00	0,00	0,00
Silent partners 31 Dec	**285 409 315,20**	**285 409 315,20**	**285 409 315,20**	**285 409 315,20**
Liable partner				
Capital contributions	0,00	0,00	0,00	0,00
Changes in capital contribution 1 Jan–31 Dec	0,00	0,00	0,00	0,00
Liable partner 31 Dec	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Other equity				
Translation differences	-557 554,21	-549 338,20	0,00	0,00
Retained earnings	170 222 713,84	158 326 359,43	197 396 723,68	175 152 171,54
To be distributed to liable partner	*-2 567 635,09*	-2 567 635,09	*-2 567 635,09*	-2 567 635,09
To be distributed to silent partners	*-191 064 575,40*	-186 564 575,40	*-191 064 575,40*	-186 564 575,40
Profit for the financial period	11 348 507,72	11 896 352,78	22 908 697,93	22 244 552,14
To be distributed to liable partner	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
To be distributed to silent partners	*-5 300 000,00*	*-4 500 000,00*	*-5 300 000,00*	*-4 500 000,00*
Other equity 31 Dec	**-17 918 543,14**	**-23 958 836,48**	**21 373 211,12**	**3 764 513,19**

Total capital contributions in accordance with the articles of association and the amount paid therefrom to the company and the amount remaining in the parent company at the end of the period

Silent partners				
Agreed capital contributions	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00
Paid capital contributions	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20
Remaining total amount 31 Dec	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80

20241004064490

	Group 31 Dec 2023	Group 31 Dec 2022	Parent company 31 Dec 2023	Parent company 31 Dec 2022
Liable partner				
Agreed capital contributions	0,00	0,00	0,00	0,00
Paid capital contributions	0,00	0,00	0,00	0,00
Remaining total amount 31 Dec	0,00	0,00	0,00	0,00
All total				
Agreed capital contributions	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00	320 000 000,00
Paid capital contributions	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20	-285 409 315,20
Remaining total amount 31 Dec	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80	34 590 684,80

12. Deferred tax liability

Tax liability from appropriations	11 799 581,07	11 808 752,53	0,00	0,00

13. Non-current liabilities

Liabilities to credit institutions	332 115 664,27	332 141 884,33	331 939 103,00	331 939 103,00
Other non-current payables	72 910,92	75 121,67	72 910,92	75 121,67
Non-current liabilities total	**332 188 575,19**	**332 217 006,00**	**332 012 013,92**	**332 014 224,67**
Market-driven loans linked to Euribor interest rates	332 115 664,27	332 141 884,33	331 939 103,00	331 939 103,00

14. Current liabilities

Liabilities to credit institutions	21 900,00	24 000,00	0,00	0,00
Trade payables				
From others	677 162,41	924 640,20	44 604,04	58 032,00
	677 162,41	**924 640,20**	**44 604,04**	**58 032,00**
Other payables				
From subsidiaries	0,00	0,00	10 831 293,22	12 236 406,31
From others	2 305 270,25	1 902 634,40	928 078,10	713 954,27
	2 305 270,25	**1 902 634,40**	**11 759 371,32**	**12 950 360,58**
Accruals				
From others	1 443 388,44	1 389 301,02	369 770,42	325 791,20
	1 443 388,44	**1 389 301,02**	**369 770,42**	**325 791,20**
Current liabilities total	**4 447 721,10**	**4 240 575,62**	**12 173 745,78**	**13 334 183,78**
Essential accruals				
Loan interest	158 094,35	73 027,65	155 596,45	71 957,01
Advances received	546,23	14 778,67	546,23	13 913,79
Negative change in value of derivatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Other accruals	1 284 747,86	1 301 494,70	213 627,74	239 920,40
	1 443 388,44	**1 389 301,02**	**369 770,42**	**325 791,20**

15. Derivative contracts

The company has protected against the interest risk of loans with derivative contracts, which have been measured at market value in the financial statements.

Interest derivatives				
Interest rate swap contract OP Corporate Bank plc				
Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	2 705 002,34	5 169 051,00	2 705 002,34	5 169 051,00

The derivative contract begins on 11 July 2022 and falls due on 11 February 2025

Interest derivatives				
Interest rate swap contract Nordea Pankki AB (publ)				
Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	2 705 002,34	5 169 051,00	2 705 002,34	5 169 051,00

The derivative contract begins on 11 July 2022 and falls due on 11 February 2025

Interest derivatives				
Interest rate swap contract Skandinaviska Enskilda Banken AB				
Nominal value	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00	77 534 193,00
Market value	2 705 002,34	5 169 051,00	2 705 002,34	5 169 051,00

The derivative contract begins on 11 July 2022 and falls due on 11 February 2025

The market value is the gain/loss that would have arisen if the derivative positions were closed at the balance sheet date.

Other notes

Pledges and contingencies given

16. Debts secured by shares and mortgages

Loans from financial institutions	**332 137 564,27**	**332 165 884,33**	**331 939 103,00**	**331 939 103,00**
Pledged shares in subsidiaries	0,00	0,00	312 187 588,63	313 399 226,09
Pledged other shares	7 226 362,29	7 234 563,89	0,00	0,00
Pledged mortgages	953 936 769,48	953 864 726,21	0,00	0,00
Pledged assets total	**961 163 131,77**	**961 099 290,10**	**312 187 588,63**	**313 399 226,09**
Liabilities secured by loan receivables				
Loans from financial institutions	331 939 103,00	331 939 103,00	331 939 103,00	331 939 103,00
Book value of pledged group loan receivables	0,00	0,00	226 807 783,82	232 349 696,51
Pledged loan receivables total	**0,00**	**0,00**	**226 807 783,82**	**232 349 696,51**

Secured loans include covenant terms. The agreed covenant terms are related to the Group's solvency and liquidity. Any breach of the covenant terms may increase the financing costs or lead to the termination of the loans. The covenant terms have been met and are regularly monitored.

20241004064491

20241004064492

Other liabilities

17. Rental cash inflow and rental accounts

The Group has pledged its rental income and the rental accounts at OP Yrityspankki.

18. Rental liabilities

The group companies have a total of EUR 64,594,743 of rental liabilities related to land lease contracts for the remaining rental periods.

Risks

19. Risks related to the operation

Due to the nature of the industry, there are risks related to market rents and the liquidity of the property market associated with the Group's operations. General economic development may affect the group's rental cash flow and tenant risk as well as be reflected in the market value of investments.

Transactions with interested parties

20. Transactions with interested parties

CapMan Hotels RE Ky Group employs cash pooling that ensures efficient use of the Group's cash flows.
CapMan Hotels RE Ky has granted loans to its subsidiaries and made unrestricted equity investments in subsidiaries.
The subsidiaries have charged maintenance costs from CapMan Hotels RE Ky to cover the costs.

Key events during and after the financial period

21 Key events during the financial period

Over 2023, the general interest rate has continued to rise, which has affected the required yield on investments and been reflected in the valuation of real estate. General market uncertainty has remained high but, in the company's view, we expect the uncertainty to stabilise in 2024.

In 2023, the Group has continued to actively develop real estate, including extensive basic improvements in the real estate of Lapland Hotels, Glo Art and Scandic Waskia owned by the Group.

The lease negotiations for Eden in Oulu are under way and significant structural and technical repairs have been made to the property.

22. Key events after the financial period

The current bank loan will expire in February 2025. Loan negotiations for refinancing began in 2024.

In January 2024, the company sold its shares of Kiinteistö Oy Joutsa Joutsenlammentie 188.

The Group's liquidity is expected to remain good in 2024.

23. Correction to comparative data for 2022

The presentation method of CapMan Hotels RE Ky's investment (€3,596,540,13) in the spare capital of Swedish HotCo Ab was changed in the comparative data for 2022 from loans receivable from a group undertaking to shares from a group undertaking.

20241004064493

22. VAT deductions from land improvement investments

Group undertakings are obliged to adjust the VAT deductions carried out on property investments if the taxable use of the properties decreases during the adjustment period in relation to the original purpose of use at the time that construction was completed.

VAT adjustment liability	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023 anticipated
Property investment expense net	1 100 523	3 722 733	5 042 184	3 123 736	9 137 606	21 356 148	3 060 381	10 707 997	8 944 641	6 533 867
Value added tax included in the real estate investment	261 910	893 313	1 209 993	749 613	2 172 015	5 120 654	741 518	2 572 080	2 146 701	1 568 026
Value added tax deducted from the real estate invest	208 835	890 186	1 209 751	682 147	2 171 920	5 118 080	741 518	2 558 880	2 140 306	1 568 026
Annual share of VAT on investment	26 191	89 331	120 999	74 961	217 202	512 065	74 152	257 208	214 670	156 803
Number of years remaining in the adjustment period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Refundable amount of deduction 31 Dec 2023	26 191	178 663	362 998	299 845	1 086 008	3 072 392	519 063	2 057 664	1 932 031	1 568 026
VAT adjustment liability total 31 Dec 2023	11 102 880									
VAT adjustment liability total 31 Dec 2022	10 296 089									
Change	806 791									

The number of years remaining in the adjustment period taken into account for investments in progress is 10.

List of accounting books

Unit4 ERP 7.9

Diary	electronically in the Unit4 system
General ledger	electronically in the Unit4 system
Income statement	electronically in the Unit4 system
Balance sheet	electronically in the Unit4 system

Financial statement and balance sheet specific: separately bound/electronically

Receipt types:

Purchase invoices	electronically in the Unit4 system
Purchase payments	electronically in the Unit4 system
Sales invoices	electronically in the Unit4 system
Sales payments	electronically in the Unit4 system
Memo vouchers	electronically in the Unit4 system
Bank receipts	electronically in the Unit4 system/as paper receipts
Receipts of notes	electronically/as paper receipts

Archival:
Accounting records are stored in compliance with the provisions of Chapter 2, Section 10 of the Accounting Act.

Signatures to the financial statements and the annual report

Helsinki, 22 March 2024

Juhani Erke
Chairman of the Board
CapMan Hotels RE GP Oy

Auditor's note

A report has today been issued about the audit performed.

Ernst & Young Oy
Auditing company

Kristina Sandin
Authorised Public Accountant (KHT)

20241004064494

20241004064495

Ernst & Young Oy
Korkeavuorenkatu 32-34
FI-00130 Helsinki
FINLAND

Tel: +358 207 280 190
www.ey.com/fi
Business ID: 2204039-6,
domicile Helsinki

Building a better working world

AUDITOR'S REPORT (Translation of the Finnish original)

To the Annual General Meeting of CapMan Hotels RE Ky

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of CapMan Hotels RE Ky (business identity code 2172240-8) for the year ended 31 December 2023. The financial statements comprise the balance sheet, income statement, cash flow statement and notes.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial performance and financial position in accordance with the laws and regulations governing the preparation of financial statements in Finland and comply with statutory requirements.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with good auditing practice in Finland. Our responsibilities under good auditing practice are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of Financial Statements* section of our report. We are independent of the company in accordance with the ethical requirements that are applicable in Finland and are relevant to our audit, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the General Partner for the Financial Statements

The General Partner is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the laws and regulations governing the preparation of financial statements in Finland and comply with statutory requirements. The General Partner is also responsible for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the General Partner is responsible for assessing the company's ability to continue as going concern, disclosing, as applicable, matters relating to going concern and using the going concern basis of accounting. The financial statements are prepared using the going concern basis of accounting unless there is an intention to liquidate the company or cease operations, or there is no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance on whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with good auditing practice will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit in accordance with good auditing practice, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may

A member firm of Ernst & Young Global Limited

202410040649

Building a better working world

involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of the General Partner's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events so that the financial statements give a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Other reporting requirements

Other information

The General Partner is responsible for the other information. The other information comprises the report of the General Partner.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. Our responsibility also includes considering whether the report of the General Partner has been prepared in accordance with the applicable laws and regulations.

In our opinion, the information in the report of the General Partner is consistent with the information in the financial statements and the report of the General Partner has been prepared in accordance with the applicable laws and regulations.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of the report of the General Partner's, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Helsinki 26 March 2024

Ernst & Young Oy
Authorized Public Accountant Firm

Kristina Sandin
Authorized Public Accountant

A member firm of Ernst & Young Global Limited