

2024052418880

# Årsredovisning

## DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Organisationsnummer: 559022-8002  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

# Årsredovisning

## DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Organisationsnummer: 559022-8002  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-22.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Mats Flodman  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att investera, förvalta samt utveckla fastigheter direkt eller via bolag.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av institutionella investerare, vilka har investerat i bolaget för att erhålla fastighetsavkastning.

#### Hållbarhetsrelaterade upplysningar

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper och rapporterar i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn. Fondens hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas i årsredovisningen går att finna i Annex I till årsredovisningen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2023 med stigande räntor och höga energipriser har medfört stigande avkastningskrav i marknaden och minskade fastighetsvärden som följd.

I dotterbolaget DSB Stödorp 2:26 Fastighets AB, försattes hyresgästen i konkurs i november 2023, efter egen ansökan.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 274	-460	45	-53
Soliditet (%)	94,6	96,2	95,2	95,6

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

2024052418882

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fri över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	43 444 990	418 456 815	-51 317 298	5 276 323	415 860 830
Utdelning			-17 204 215		-17 204 215
Balanseras i ny räkning			5 276 323	-5 276 323	0
Årets resultat				10 263 431	10 263 431
Belopp vid årets utgång	43 444 990	418 456 815	-63 245 190	10 263 431	408 920 046

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Fri överkursfond	418 456 815
Balanserat resultat	-63 245 190
Årets resultat	10 263 431
<b>Medel att disponera</b>	<b>365 475 056</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

### Förslag till utdelning

Utdelning	7 038 088
<b>Summa utdelning</b>	<b>7 038 088</b>
Balanseras i ny räkning	358 436 968
<b>Summa</b>	<b>365 475 056</b>

## Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

2024052418883

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Övriga rörelseintäkter		16 095	9 280
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 095</b>	<b>9 280</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 079 527	-5 048 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 079 527</b>	<b>-5 048 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 063 432</b>	<b>-5 039 412</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 343 614	4 581 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 252	-2 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>14 337 362</b>	<b>4 579 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 273 930</b>	<b>-459 710</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		989 501	5 736 033
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>989 501</b>	<b>5 736 033</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 263 431</b>	<b>5 276 323</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 263 431</b>	<b>5 276 323</b>

2024052418884

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	167 645 259	167 645 259
Fordringar hos koncernföretag	5	263 558 150	263 558 150
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>431 203 409</b>	<b>431 203 409</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>431 203 409</b>	<b>431 203 409</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 087	16 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 087</b>	<b>16 500</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		922 776	1 046 277
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>922 776</b>	<b>1 046 277</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>949 863</b>	<b>1 062 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>432 153 272</b>	<b>432 266 186</b>

2024052418885

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		43 444 990	43 444 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 444 990</b>	<b>43 444 990</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		418 456 815	418 456 815
Balanserat resultat		-63 245 190	-51 317 298
Årets resultat		10 263 431	5 276 323
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>365 475 056</b>	<b>372 415 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>408 920 046</b>	<b>415 860 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		21 962 994	15 070 291
Övriga skulder		362	363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 269 870	1 334 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 233 226</b>	<b>16 405 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	6	<b>432 153 272</b>	<b>432 266 186</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Skulder

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	14 317 797	4 581 712

**Not 4. Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 645 259	133 009 761
Inköp	0	34 635 498
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>167 645 259</b>	<b>167 645 259</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>167 645 259</b>	<b>167 645 259</b>

**Not 5. Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 558 150	218 093 648
Rörelseförvärv	0	45 464 502
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>263 558 150</b>	<b>263 558 150</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>263 558 150</b>	<b>263 558 150</b>

**Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Bolaget har inga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Thomas Wolff  
Styrelseordförande

Mats Flodman

Jonas Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Deloitte AB

Leo Doherty  
Auktoriserad revisor

**Sustainable investment** means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

**Sustainability indicators** measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.

ANNEX 1

**Product name:** DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

**Legal entity identifier:**  
549300PDZ5F6A7WNW115

**Environmental and/or social characteristics**

**Does this financial product have a sustainable investment objective?**

**Yes**

It will make a minimum of **sustainable investments with an environmental objective:** \_\_\_%

In economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

In economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It will make a minimum of **sustainable investments with a social objective:** \_\_\_%

**No**

It promotes **Environmental/Social (E/S) characteristics** and while it does not have as its objective a sustainable investment, it will have a minimum proportion of 10 % of sustainable investments

with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with a social objective

It promotes E/S characteristics, but **will not make any sustainable investments**



**What environmental and/or social characteristics are promoted by this financial product?**

The fund will partially contain investments in real estate assets that qualify as sustainable investments, despite not committing to a minimum proportion of such investments. This entails investments in real estate assets that, inter alia, may be characterised by

- Low level of energy consumption
- High level of energy efficiency
- Waste handling covered by a waste recovery or recycling contract
- Performed climate risk and vulnerability assessments, and
- Implemented adaption solutions

**What sustainability indicators are used to measure the attainment of each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product?**

The sustainability indicators to measure sustainability are:

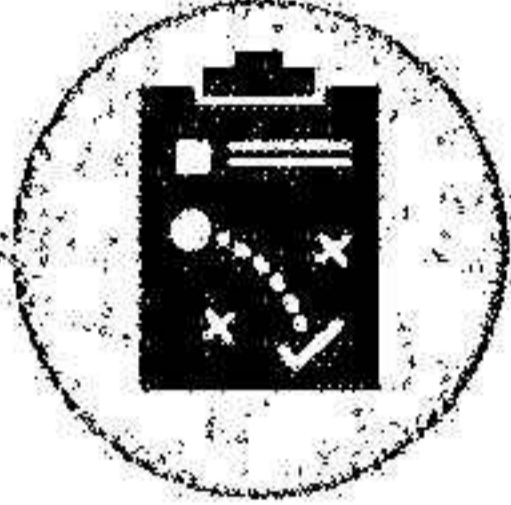
- Exposure to extraction, storage, transport, or manufacture of fossil fuels and
- The levels of energy efficiency
- Energy consumption
- Waste handling of the investment
- Climate risk and vulnerability assessments and
- Implementation of adaption solutions

Furthermore, green building certifications and peer group scoring (GRESB) are used to measure the qualitative and quantitative quality of the investment.

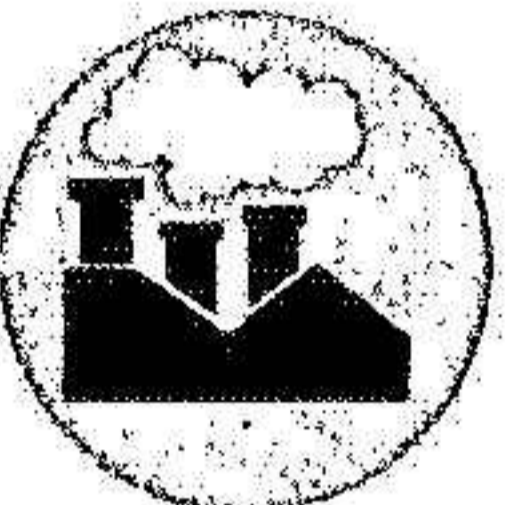
The indicators set out above will be analysed in order to, inter alia, report on the proportion of investments that promote environmental characteristics.

**What are the objectives of the sustainable investments that the financial product partially intends to make and how does the sustainable investment contribute to such objectives?**

The objectives of the investments promoted by the fund are Climate Change Mitigation and Climate Change Adaptation.



**Principal adverse impacts** are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption, and anti-bribery matters.



**The investment strategy** guides investment decisions based on factors such as investment objectives and risk tolerance.

The investments contribute to one or both of the objectives by their level of energy consumption, energy efficiency and waste handling of the investment and the climate risk and vulnerability assessment and adaptation of climate risk mitigating solutions.

Sustainable Investments are characterised by one or more of the following indicators:

- o No exposure to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels
- o Energy performance certificate A or B, or a Primary Energy Demand (PED) below Nearly Zero Energy Building (NZEB)
- o Waste handling covered by a waste recovery or recycling contract
- o Climate risk and vulnerability assessments and implemented adaption

**How do the sustainable investments that the financial product partially intends to make, not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?**

Sustainable Investments do not cause significant harm when investments:

- o Are not exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels,
- o For buildings build before 31/12-2020. has obtained an energy performance certificate A or B, or is within top 30% of the national building stock index, or
- o For building build after 31/12-2020, has a Primary Energy Demand (PED) below Nearly Zero Energy Building (NZEB),
- o Waste handling is covered by a waste recovery or recycling contract, and
- o A climate risk and vulnerability assessments and adaption solutions has been implemented, as per the discretion of the fund manager.

**How have the indicators for adverse impacts on sustainability factors been taken into account?**

The indicators for adverse impact and sustainability factors are taken into consideration by not investing in real estate assets involved in the extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels and by measuring the energy efficiency, energy consumption and waste handling of the investment.

**How are the sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:**

The sustainable investments are not aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principle on Business and Humand Rights.

**Does this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?**

Yes, \_\_\_\_\_

No

**What investment strategy does this financial product follow?**

The fund is managed in accordance with the AIFM's sustainability policy in relation to the management of the fund and its investments. Sustainability aspects are integrated within the investment processes and the Fund promotes sustainability characteristics for purposes of the EU Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), both sustainability risks and opportunities which are material to direct real estate investment: in particular risks related to climate change mitigation and adaptation; and the respect for social safeguards.

**What are the binding elements of the investment strategy used to select the investments to attain each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product?**

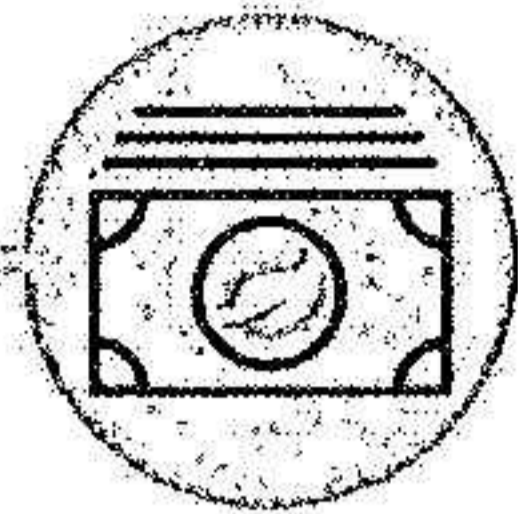
No binding elements are used to select the investments to attain each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product.

**What is the committed minimum rate to reduce the scope of the investments considered prior to the application of that investment strategy?**

There is no committed minimum rate to reduce the scope of the investments considered prior to the application of the investment strategy.

**Good governance** practices include sound management structures, employee relations, remuneration of staff and tax compliance.

202405241889



**Asset allocation** describes the share of investments in specific assets.

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

- **turnover** reflecting the share of revenue from green activities of investee companies
- **capital expenditure (CapEx)** showing the green investments made by investee companies, e.g. for a transition to a green economy.
- **operational expenditure (OpEx)** reflecting green operational activities of investee companies.

**Enabling activities** directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

**Transitional activities** are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.



are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under the EU Taxonomy.

**What is the policy to assess good governance practices of the investee companies?**

The assessment of good governance practices is based on policies and procedures designed to ensure adequate ongoing monitoring of sound management structures, labor relations, remuneration of staff and tax compliance of investee companies. The Fund invests exclusively in real estate through investments in companies whose sole activity is the ownership of the underlying rental property or properties. Assessment of good governance practices of the investee companies is therefore not relevant.

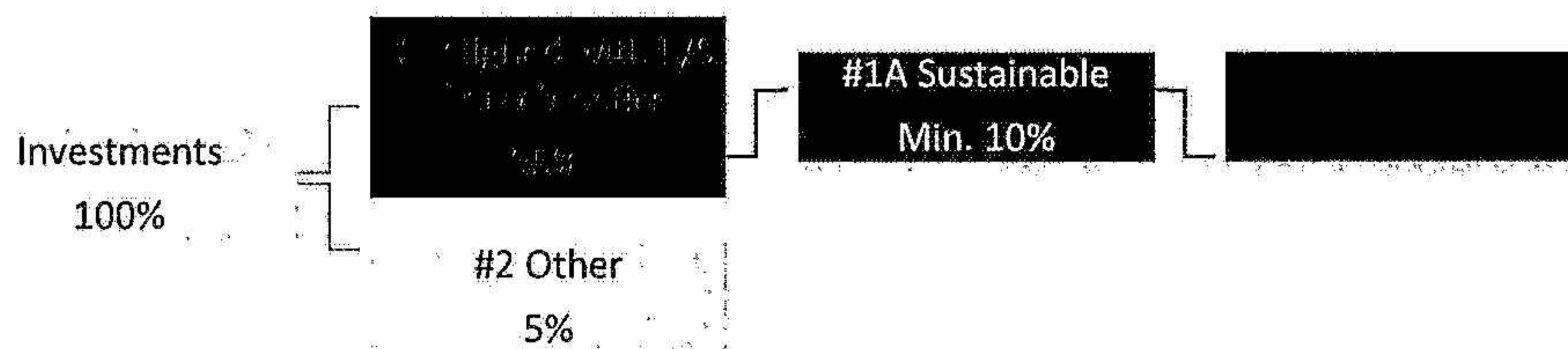
**What is the asset allocation planned for this financial product?**

The fund will partially contain investments in real estate assets that qualify as sustainable investments. There is no intention for the fund to make environmentally sustainable economic activities in accordance with the EU Taxonomy. The fund will also comprise investments in "#2 Other", as set out below.

Furthermore, the investments are characterized by having no exposure to extraction, storage, transport, or manufacture of fossil fuels.

**How does the use of derivatives attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product?**

The fund does not use derivatives to achieve the environmental or social characteristics.

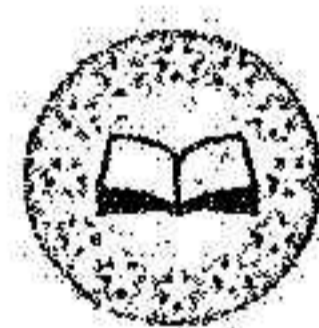


**#1 Aligned with E/S characteristics** includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

**#2 Other** includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

The category **#1 Aligned with E/S characteristics** covers:

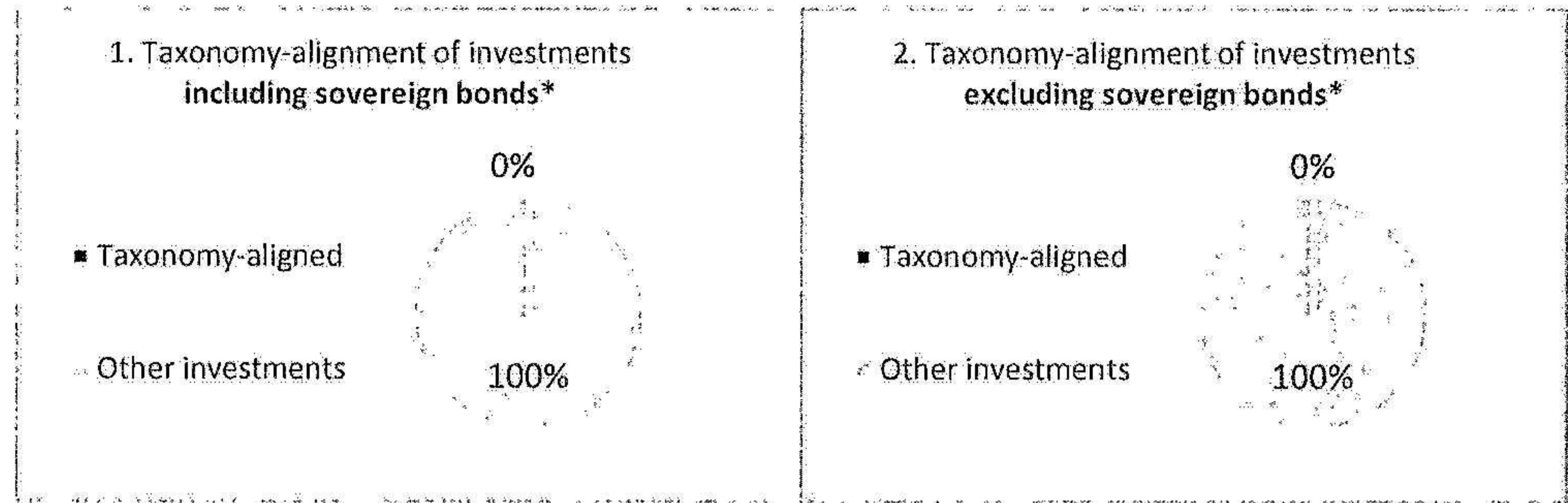
- The sub-category **#1A Sustainable** covers sustainable investments with environmental or social objectives.



**To what minimum extent are sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?**

There is no intention for the fund to make environmentally sustainable economic activities in accordance with the EU Taxonomy. However, the fund is not excluded from making such investments.

The two graphs below show in green the minimum percentage of investments that are aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the Taxonomy-alignment of sovereign bonds\*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



\* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures

What is the minimum share of investments in transitional and enabling activities?

No minimum share of investments in transitional and enabling activities apply.



What is the minimum share of sustainable investments with an environmental objective that are not aligned with the EU Taxonomy?

The fund has a minimum share of investments in sustainable investments of 10% with an environmental objective that are not aligned with the EU Taxonomy.



What is the minimum share of socially sustainable investments?

No minimum share of socially sustainable investments applies.



What investments are included under "#2 Other", what is their purpose and are there any minimum environmental or social safeguards?

"#2 Other" includes properties characterized by

- other liquid assets for the purpose of liquidity management of the fund.

Is a specific index designated as a reference benchmark to determine whether this financial product is aligned with the environmental and/or social characteristics that it promotes?

No index is designated as a reference benchmark.



How is the reference benchmark continuously aligned with each of the environmental or social characteristics promoted by the financial product?

Not relevant

How is the alignment of the investment strategy with the methodology of the index ensured on a continuous basis?

Not relevant

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.



1) *How does the designated index differ from a relevant broad market index?*

Not relevant

2) *Where can the methodology used for the calculation of the designated index be found?*

Not relevant

**Where can I find more product specific information online?**

Product specific information can be found on the website: [Sustainability-related disclosures - DEAS \(deas-asset.com\)](https://deas-asset.com)

# 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."

## JONAS ÖSTLUND

### Undertecknare

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Serienummer: aa8c70d18d15d9[...]701e07c8acc26

IP: 212.37.xxx.xxx

2024-05-21 07:46:00 UTC



## Wolff, Thomas Riddervold

### Undertecknare

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-915328

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-21 07:57:18 UTC



## Mats Larsson Flodman

### Undertecknare

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Serienummer: b42ade42e66c3a[...]2e30180bd12ea

IP: 212.37.xxx.xxx

2024-05-21 09:29:01 UTC



## LEO DOHERTY

### Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d7d9a7cb6c089d[...]493b0fed47677

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 12:10:23 UTC



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>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEAS Swedish Balanced Property Fund AB  
organisationsnummer 559022-8002

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEAS Swedish Balanced Property Fund 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 DEAS Swedish Balanced Property Fund 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 DEAS Swedish Balanced Property Fund 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns i bilaga. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter,

vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på

upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för DEAS Swedish Balanced Property Fund 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 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 DEAS Swedish Balanced Property Fund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Leo Doherty  
Auktoriserad revisor

2024052418896

# 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."

**LEO DOHERTY**

Undertecknare

Serienummer: d7d9a7cb6c089d[...]493b0fed47677

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 12:09:34 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: 55EIK-VZQ5G-Y0UBS-HVW23-UK6DC-1066B