

East Capital Baltic Property Fund AB
Org nr 556674-0915

2023031601125

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 – 30 juni 2022

Undertecknade styrelseledamöter i East Capital Baltic Property Fund AB intygar dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 22 december 2022.

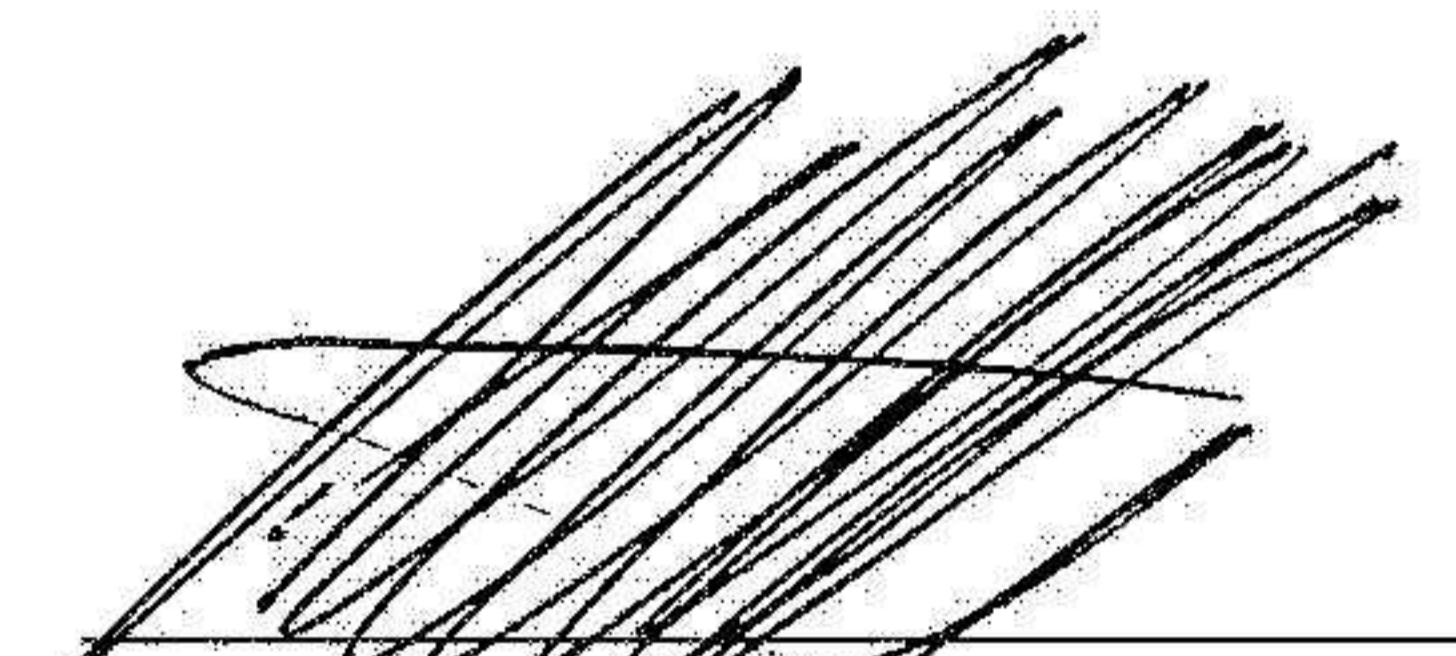
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-03-07



Peter Elam Håkansson

Stockholm 2023-03-07



Albin Rosengren

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för East Capital Baltic Property Fund AB ("Bolaget"), org. nr 556674-0915, med säte i Stockholms kommun med adress Box 1364, 111 93 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Bolagets ursprungliga löptid var sju år, från år 2005, med möjlighet att förlänga löptiden med upp till två år. Vid en extra bolagsstämma den 20 maj 2013 godkände aktieägarna en förlängning av löptiden fram till den 30 juni 2016, med möjlighet att förlängas med ytterligare två år, ett år i taget. Vid en extra bolagsstämma i East Capital Baltic Property Investors AB den 9 juni 2017 gavs samtycke till att East Capital Baltic Property Fund ABs aktieägaravtal förlängdes i upp till fem år fram till juli 2022. En förlängning av löptiden om 5 år till juli 2027 blev godkänd den 19 april 2022 vid en extra bolagsstämma för East Capital Baltic Property Investors (Publ.) AB. Fokus för den förlängda perioden är avyttringar av fastigheter och utdelningar från kassaflöden från den löpande verksamheten.

Bolagets redovisningsvaluta är euro (EUR).

Bolaget har inga anställda och betalade inte ut några löner under räkenskapsåret.

Finansiell information

Hysesintäkterna för koncernen under räkenskapsåret 2021/2022 var 5,45 miljoner euro. Hysesintäkterna för en jämförbar portfölj (exklusive avyttrade fastigheter) ökade med 8% jämfört med räkenskapsåret 2020/2021. Den drivande faktorn var ökade hyresintäkter från Tallinn Seaport Hotel samt Jöhvi Tsentraal commercial centre som för närvarande genomgår ombyggnation.

Koncernen redovisar en nettovinst för räkenskapsåret på 2,77 miljoner euro, inklusive en omvärderingsvinst på 0,616 miljoner euro samt en nettovinst vid försäljningen av Jln och Gospa fastigheterna om 0,475 miljoner euro. Resultaträkningen inkluderar även investeringar som framför allt drivs av Jöhvi Tsentraal på -1,053 miljoner euro.

Per den 30 juni 2022 hade Koncernen 10,194 miljoner euro i likvida medel inklusive reserver för Jöhvi Tsentraal.

Vid räkenskapsårets slut bestod fastighetsportföljen av åtta stycken fastigheter med ett ackumulerat värde om 57,41 miljoner euro. Vid räkenskapsårets slut genomfördes en extern fastighetsvärdering vilket bidrog till ett ökat värde om 1,1 % sedan den senaste värderingen som genomfördes juni 2021. Värdeökningen drevs främst av Tallinn Seaport Hotels förbättrade operationella resultat. Vidare har förbättrade marknadsfaktorer bidragit till ökad värdering för både Aiandi 13 office och Tănassilma Industrial Park. Fastigheterna Jöhvi Tsentraal retail centre och Zemitana office, i Riga, har påverkat portföljens värdering negativt, vilket beror på ombyggnationer där kostnader har inkluderats i värderingen samt även dess lokalisering och profil, som är något sämre än övriga fastigheter. För resterande fastigheter har inga större värdeförändringar skett.

Substansvärdet ökade till 358,02 EUR per aktie för East Capital Baltic Property Investors AB, vilket motsvarar en ökning med 5,37 % för räkenskapsåret 2021/2022 (justerat för utdelningar). Substansvärdets ökning härleds till det operationella resultatet.

Per den 30 juni 2022 har Koncernen 26,50 miljoner euro i banklån, vilket motsvarar en belåningsgrad på 46%.

Det syndikerade banklånet, som beviljades EPF Neli OÜ i juni 2018 och som täcker större delen av fastighetsportföljen, löpte ut i juli 2022 och har blivit förlängt med 5 år till juni 2027. Fonden har ett annat kortfristigt lån, avseende fastigheten Zemitana, som förlängdes med ytterligare ett år till maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid East Capital Baltic Property Investors (publ.) AB extra bokslutsstämman i april 2022 beslutades det om en förlängning av aktieägaravtalet relaterat till East Capital Baltic Property Fund AB ("the Fund") med upp till fem år (juni 2027).

Årsstämman hölls den 2 december 2021, där årsredovisningen 2020/2021 godkändes och investeringschefen presenterade en summering av den tidigare femårsperioden och fondens framtidsutsikter.

I januari 2022 genomfördes försäljningen av Gospa hotel i Saaremaa till ett värde i närheten av bokfört värde (bedömt marknadsvärde). Vidare i februari 2022 både beslutades och genomfördes försäljningen av Jin office fastigheten i Vilnius till en premie om 13,5% jämfört med bokfört värde (vilket var bedömt marknadsvärde).

Utdelningar om 40,0 EUR per aktie och 45,0 EUR per aktie i East Capital Baltic Property Investors (publ.) AB från den löpande verksamheten samt fastighetsavyttringar delades ut i december 2021 och april 2022

Fondens hyresintäkter för året 2021/2022 var 5,45 miljoner euro. I jämförelse med likande portföljer, exklusive avyttrade fastigheter, ökade hyresintäkterna med 8 % jämfört med året 2020/2021. Ökningen beror mestadels på Tallinn Seaport Hotels förbättrade omsättning samt ökade hyra. Hyresintäkterna ökade även för Jõhvi Tsentraal fastigheten, som för tillfället genomgår en ombyggnation, där nya butiker redan har etablerats och ökat intäkterna. Vidare har det skett en minskning av hyresintäkterna för Aiandi 13 office och Tánassilma Industrial Park där antalet lediga lokaler ökade jämfört med året 2020/2021. Den genomsnittliga portföljhyran är 5,2 EUR per kvadratmeter och per månad för räkenskapsåret 2021/2022.

Portföljens vakansgrad ligger kvar på 9% vid slutet av juni 2022. Det har skett en förbättring i Jõhvi Tsentraal fastighetens beläggningsgrad vilket beror på nya hyresgäster till följd av färdigställandet av renoveringar. Vidare ser Aiandi 13 and Tánassilma fastigheterna en minskad beläggningsgrad medan den är oförändrad för resterande fastigheter jämfört med räkenskapsåret 2020/2021.

Tallinn Seaport Hotel visar på en god tillväxt avseende både beläggningsgrad och intäkter efter att Covid-relaterade restriktioner har hävts. Omsättningen är 2-3 gånger större jämfört med 2021 men fortfarande något under högstanivån från före Covidpandemin. Tidigare avtalade hyressättning har fortlöpt och hyresgästerna har fortsatt att betala en del av sina omsättning som hyra, detta gäller även om det under åren har funnits hyreslättnader till följd av Covid-restriktionerna. Baserat på det förbättrade resultatet har ett omsättningstillägg beräknats fram i december 2021 och juni 2022 som lagts till på bashyran. Totala hyresintäkter under räkenskapsåret 2021/2022 är ca 17% lägre än 2018/2019.

Projektet med att modernisera Jõhvi Tsentraal och omgivningen fortskrider där renoveringarna och ombyggnationen finansieras med interna likvida medel. Projektet kommer att färdigställas stegvis. Under andra kvartalet 2022 tillträdde Jysk entréområdet vilket är en komplettering till deras butiksöppning i augusti 2021. Fortsatt byggnation pågår för att under 2022 kunna öppna både företagslokaler och Sinsay butik. Vidare signerades ett nytt hyresavtal med 24/7 Fitness under andra kvartalet 2022 och de nya gymlokalerna planeras att öppnas mars 2023. Byggnadens fasad och entré kommer att ses över under 2022-2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Investeringsteamet kommer, under fondens förlängda period fram till 2027, att fokusera på att antingen sälja av fastigheter till eller närliggande bokfört värde samt fortsätta distribuera utdelning från verksamheten och försäljningar.

Den baltiska ekonomin har under de senaste åren påverkats av både den globala pandemin och det kriget i Ukraina. 2022 har präglats av lägre BNP- tillväxt och väldigt hög inflation, men trots detta förväntas ländernas ekonomi att stabiliseras under det kommande året. Det ekonomiska långtidsperspektivet fortsätter att vara positivt.

Fastighetsmarknaden i Baltikum har varit väldigt aktiv under 2021 med försäljningsvolym om 1,9 miljarder euro, vilket slår tidigare rekord. Även investeringsmarknaden har varit aktiv under 2022 med försäljningar om 0,6 miljarder euro under första halvan av året 2022. Marknaden kommer att påverkas av det pågående kriget, höga inflationer och högre finansieringskostnader, däremot förväntas det inte några minskningar i varken avkastning eller volym.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (EUR):

Aktieägartillskott	28 828 632
Balanserade vinstmedel	-28 279 829
Årets resultat	5 236 617
	5 785 420

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Utdelning	4 970 847
I ny räkning balanseras	814 573
Summa	5 785 420

Det är styrelsens bedömning att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt enligt ABL 17:3.

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

Rapport över totalresultat - Koncernen

TEUR	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Intäkter	2	5 452	6 606
Direkta kostnader	3	-1 708	-979
Bruttovinst		3 744	5 627
Administrationskostnader	4,25	-1 106	-1 077
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	616	1 299
Övriga intäkter		475	-
Rörelseresultat		3 729	5 849
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	251	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-842	-1 035
Resultat före skatt		3 138	4 997
Skatt på årets resultat	8	-367	-272
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året		2 771	4 725
Resultat per aktie - Stamaktier			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	0.00	0.00
Resultat per aktie - Preferensaktier, serie A			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	502.88	857.49

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

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

Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	5	6
Förvaltningsfastigheter	11	57 414	72 191
Övriga anläggningstillgångar		6	12
Summa anläggningstillgångar		57 425	72 209
Omsättningstillgångar			
Tillgångar som innehas för försäljning	11	-	11 078
Kundfordringar	23	285	215
Övriga fordringar	13	315	341
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		45	49
Likvida medel		10 194	4 638
Summa omsättningstillgångar		10 839	16 321
Summa tillgångar		68 264	88 530
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	17	17
Övrigt tillskjutet kapital		38 217	38 217
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		1 631	8 250
Summa eget kapital		39 865	46 484
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	23 487	-
Övriga långfristiga skulder		579	476
Uppskjutna skatteskulder	14	-	304
Summa långfristiga skulder		24 066	780
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	3 014	39 885
Derivat	17	-	250
Leverantörsskulder		476	282
Övriga skulder		5	499
Skatteskulder		586	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	252	258
Summa kortfristiga skulder		4 333	41 266
Summa skulder		28 399	42 046
Summa eget kapital och skulder		68 264	88 530

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

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		3 729	5 849
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	10	1	1
- Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	-616	-1 299
- Övriga justeringar		-690	4
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		-285	361
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		197	-809
Erhållna ränteintäkter		1	-
Betald inkomstskatt		-167	-221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 170	3 886
Investeringsverksamheten			
Inbetalningar från försäljning av förvaltningsfastigheter	11	27 044	3 650
Ökning (-) / Minskning (+) av övriga långfristiga fordringar		-72	-36
Kassaflöde från investeringsverksamheten		26 972	3 614
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	16	-13 373	-4 867
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-9 389	-
Erlagd ränta		-824	-1 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 586	-5 887
Årets kassaflöde		5 556	1 613
Likvida medel vid årets början		4 638	3 025
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		10 194	4 638

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

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

2023011900079

Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 Juli 2020	17	38 217	3 525	41 759
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	4 725	4 725
Utgående eget kapital 30 juni 2021	17	38 217	8 250	46 484
Ingående eget kapital 1 Juli 2021	17	38 217	8 250	46 484
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-9 390	-	-9 390
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	2 771	2 771
Utgående eget kapital 30 juni 2022	17	28 827	11 021	39 865
Avstämning mot NAV				
Eget kapital i Koncernen, enligt ovan				39 865
NAV 30 juni 2022				39 865

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

2023011900080

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Intäkter	2,24	252	286
Bruttovinst		252	286
Administrationskostnader	4	-718	-677
Rörelseresultat		-466	-391
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-776	-521
Erhållen utdelning		6 238	909
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17	-
Resultat efter finansiella poster		4 979	3
Bokslutsdispositioner	25	258	232
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		5 237	235

Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Årets resultat	5 237	235
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	5 237	235

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

2023011900081

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	12	9	5 927
Summa anläggningstillgångar		9	5 927
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernbolag	13, 24	5 876	4 008
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		-	63
Kassa och bank		251	151
Summa omsättningstillgångar		6 127	4 222
Summa tillgångar		6 136	10 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 16 510 aktier	15	17	17
Totalt bundet eget kapital		17	17
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		28 828	38 217
Balanserat resultat		-28 281	-28 516
Årets resultat		5 237	235
Summa eget kapital		5 801	9 953
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	24	20	20
Leverantörsskulder		272	139
Skatteskulder		25	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18	19
Summa kortfristiga skulder		335	196
Summa eget kapital och skulder		6 136	10 149

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

2023011900082

Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-466	-391
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		234	22
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		140	-613
Betalda räntekostnader		-2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-94	-982
Investeringsverksamheten			
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		5 918	-
Lämnade lån till koncernföretag		-72	-37
Erhållen utdelning		3 738	909
Kassaflöde från investeringsverksamheten		9 584	872
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-9 389	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 389	-
Årets kassaflöde		101	-110
Likvida medel vid årets början		151	261
Kursdifferens i likvida medel		-1	-
Likvida medel vid årets slut		251	151

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

Rapport över förändring i eget kapital - Moderbolaget

TEUR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 1 juli 2020	17	38 217	-28 516	9 718
Årets totalresultat	-	-	235	235
Utgående eget kapital 30 juni 2021	17	38 217	-28 281	9 953
Ingående eget kapital 1 juli 2021	17	38 217	-28 281	9 953
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-9 389	-	-9 389
Årets totalresultat	-	-	5 237	5 237
Utgående eget kapital 30 juni 2022	17	28 828	-23 044	5 801

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

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 december 2022. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på Årsstämman den 22 december 2022.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Uppskattningar och antaganden vid upprättande av Moderbolagets och Koncernens finansiella rapporter

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheters verkliga värde

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

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

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

Nya och reviderade tillämpningar av IFRS för innevarande år

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 juli 2020.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv ger möjlighet till en förenklad bedömning av huruvida ett förvärv är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Om det verkliga värdet i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv. Om inte ska förvärvet testas mot kriterier för rörelseförvärv. Koncernens samtliga fastighetsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv och den ändrade standarden anser Bolaget kommer att förenkla och förstärka framtida bedömningar. Den ändrade redovisningsprincipen har inte haft någon inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga övriga nya eller ändrade standarder har haft en väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

Nya och förbättrade standarder för framtida tillämpning

Inga nya eller förbättrade framtida standarder har identifierats.

KONCERNREDOVISNING

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

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

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

Den ersättning som överförs i ett rörelseförvärv värderas i allmänhet till verkligt värde, liksom de identifierbara förvärvade nettotillgångarna.

Transaktionskostnader kostnadsförs när de uppstår, utom om de är relaterade till emission av räntebärande värdepapper eller aktier.

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

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Utländsk valuta**Transaktioner i utländsk valuta**

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

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Intäkter**Hyresintäkter**

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion var för sig.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Finansiella instrument**Klassificering**

Bolaget klassificerar dess finansiella tillgångar i följande kategorier:

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

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

Resultat per aktie

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

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Leasing**Verksamhet som leasegivare/hyresvärd**

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Not 2 Intäkter

TEUR	Koncernen		2021/2022	2020/2021
			5 276	6 496
			176	110
			5 452	6 606
TEUR	Moderbolaget	Not	2021/2022	2020/2021
			252	286
			252	286

Samtliga fastigheter i portföljen har genererat hyresintäkter under året.

Not 3 Direkta kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2021/2022	2020/2021
			-1 280	-584
			-22	-27
			-76	-104
		10	-1	-1
			-231	-177
			-98	-86
			-1 708	-979

Upptagande i och borttagande från balansräkning

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

Redovisning och första värderingen

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

Finansiella tillgångar

Efter första värderingstillfället värderas innehav av skuldinstrument utifrån Koncernens affärsmodell och syfte med innehavet av tillgången samt egenskaper. Tillgångar som innehas för att erhålla avtalsenliga kassaflöden där dessa kassaflöden lever upp till SPPI-kraven värderas till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar är inkluderade i finansiella intäkter. Vinst eller förlust som uppstår i samband med att tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning redovisas direkt i resultatet och presenteras i övriga intäkter/kostnader.

Nedskrivning

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

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

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

Likvida medel

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

Derivat

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper

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

Följande nyttjandeperioder används:

Alarmsystem	4 år
Inventarier	4-5 år

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Både orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Värdeförändringar nettoredo visas.

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

Finansiella skulder

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

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

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

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

Avsättningar

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

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

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

Inkomstskatter

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

2023011900088

Not 4 Administrationskostnader

TEUR	Koncernen	Not	2021/2022	2020/2021
	Förvaltningsavgifter		-568	-552
	Konsultkostnader		-100	-60
	Revisionsarvoden	5	-80	-66
	Personalkostnader		-22	-21
	Ersättning till styrelseledarmöter		-26	-25
	Ej återvinningsbar moms		-84	-70
	Osäkra fordringar		-15	-23
	Övriga kostnader		-211	-260
	Summa		-1 106	-1 077

TEUR	Moderbolaget	Not	2021/2022	2020/2021
	Förvaltningsavgifter	24	-568	-552
	Ersättning till styrelseledarmöter		-26	-25
	Revisionsarvoden	5	-35	-25
	Ej återvinningsbar moms		-84	-69
	Övriga kostnader		-5	-6
	Summa		-718	-677

Not 5 Ersättning till revisorerna

TEUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
	KPMG revision	-80	-66
	Summa	-80	-66

TEUR	Moderbolaget	2021/2022	2020/2021
	KPMG revision	-35	-25
	Summa	-35	-25

Not 6 Övriga ränteintäkter

TEUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
	Valutakursförändringar	1	8
	Orealiserade värdeförändringar ränte swap	250	175
	Summa	251	183

TEUR	Moderbolaget	2021/2022	2020/2021
	Valutakursförändringar	-	6
	Summa	-	6

Största delen av ränteintäkterna hänför sig till likvida medel.

Not 7 Övriga räntekostnader

TEUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
	Räntekostnader	-826	-1 035
	Valutakursförändringar	-16	-
	Summa	-842	-1 035

TEUR	Moderbolaget	2021/2022	2019/2020
	Räntekostnader	-2	-
	Valutakursförändringar	-15	-
	Summa	-17	-

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

Not 8 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
Inkomstskatt redovisad i årets totalresultat:			
	Aktuell skatt	-671	-562
	Uppskjuten skatt (Not 14)	304	290
	Summa	-367	-272
Avstämning av effektiv skatt			
	Resultat före skatt	3 138	4 997
	Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6% (21,4%)	-646
	Skillnad i skattesats i utländsk verksamhet		
	Estland	0%	624
	Lettland	0%	-38
	Litauen	15%	-129
	Ej avdragsgilla kostnader		
	Litauen	15%	35
	Ej skattepliktiga intäkter		
	Litauen	15%	-
	Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		41
	Litauen	15%	-
	Sverige	20,6% (21,4%)	-46
	Skatt avseende utdelning		
	Estland	20%	-167
	Skatteintäkt/-kostnad	-367	-272

Genomsnittlig skattesats var 18 procent (2020/2021: 18).

Effektiv skattesats i koncernen uppgick per 30 juni 2022 till 5,72 procent (2020/2021: 5,72).

TEUR	Moderbolaget	2021/2022	2020/2021
	Aktuell skatt	20,6% (21,4%)	-
	Summa	-	-
Avstämning av effektiv skatt			
	Resultat före skatt	5 237	235
	Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6% (21,4%)	-1 079
	Ej avdragsgilla kostnader:		
	Nedskrivning på andelar i koncernföretag	20,6% (21,4%)	-160
	Non taxable income		
	Dividend from group company	20,6% (21,4%)	1 285
	Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	20,6% (21,4%)	-46
	Skatteintäkt/-kostnad	-	-

Genomsnittlig skattesats var 0 procent (2020/2021: 0).

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2022 till 0 procent (2020/2021: 0).

Den 30 juni 2022 var totalt outnyttjade skattemässiga underskott 2,30 miljoner euro (2,10 miljoner euro), uppskjutna skattefordringar har inte redovisats.

Estland – beskattning av dotterbolag

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

Från den 1 januari 2019 kan skattesatsen 14/86 appliceras på utdelningar. Den fördelaktiga skattesatsen kan tillämpas för utdelningar som uppgår till de genomsnittliga utdelningarna för de 3 föregående åren som blev taxerade enligt skattesatsen 20/80. När denna metod tillämpas så är 2018 det första året att ta i beaktande.

Litauen – beskattning av dotterbolag

Enligt inkomstskattebestämmelserna i Litauen justeras bolagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader. Skattesatsen i Litauen har varit 15% under både 2021/2022 och året innan.

Lettland – beskattning av dotterbolag

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

Not 9 Resultat per aktie

EUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
Före och efter utspädning - Stamaktier			
	Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i EUR)	0,00	0,00
	Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	11 000	11 000
	Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i EUR)	0,00	0,00
Före och efter utspädning - Preferensaktier serie A			
	Resultat som är hänförligt till Moderbolagets preferensaktieägare (belopp i EUR)	2,770,845	4,724,769
	Vägt genomsnittligt antal utestående preferensaktier serie A	5 510	5 510
	Resultat per Preferensaktie serie A före och efter utspädning (belopp i EUR)	502,88	857,49

Respektive aktieslag i Bolaget äger rätt till utdelning som följer:

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

Fullständiga fördelningsvillkor framgår av Bolagets Bolagsordning.

Not 10 Inventarier

TEUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
Anskaffningsvärde			
	Ingående balans	92	96
	Avyttringar	-	-4
	Summa anskaffningsvärde	92	92
Av- och nedskrivningar			
	Ingående avskrivningar	-86	-86
	Årets avskrivning	-1	-1
	Avyttringar	-	1
	Summa avskrivningar	-87	-86
	Utgående bokfört värde	5	6

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernens innehav i fastigheter per 30 juni 2022:

Titel	Plats	Kategori	Area (m ²)	Marknadsvärde den 30.06.2022	Andel av Fondens tillgångars marknadsvärde
EPF Metal OÜ	Tallinn, Estland	Industri	8 943	4 780	8%
EPF Portus OÜ	Tallinn, Estland	Hotellverksamhet	4 225	6 680	12%
Jewe Keskuse OÜ	Jõhvi, Estland	Detaljhandel	15 375	10 900	19%
Jõhvi Tsentraal OÜ	Jõhvi, Estland	Detalj/Kontor	10 175	5 960	10%
Kerese Keskuse OÜ	Narva, Estland	Detalj/Kontor	6 740	4 320	8%
Tammsaare Arimaja OÜ	Tallinn, Estland	Kontorsverksamhet	13 086	13 390	23%
Tanassilma OÜ	Tallinn, Estland	Industri	13 257	9 330	16%
Zemitana Cennters SIA	Riga, Lettland	Kontorsverksamhet	4 643	2 054	4%
Total				57 414	100%

2023011900091

Avstämning av balanserade belopp:

TEUR	Koncernen	
		81 970
		-11 078
		1 299
		72 191
		72 191
		7
		-15 400
		616
		57 414

Värderingen till verkligt värde för förvaltningsfastigheter till 57,4 miljoner euro (72,2 miljoner euro) har kategoriserats som Nivå 3 enligt den värderingsteknik som använts.

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

TEUR	Koncernen	2021/2022	2020/2021
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter			
		616	1 299
		616	1 299

Under räkenskapsåret 2021/2022 och 2020/2021 har upp- eller nedvärdering skett av Koncernens samtliga fastigheter.

Per den 30 juni 2021 har koncernen klassificerat Papiniidu fastigheten i Pärnu, Estland, som tillgångar som innehas för försäljning. Försäljningen genomfördes i början av juli 2021 till ett försäljningspris om 11,2 miljoner euro.

I januari 2022 sålde koncernen Gospa hotel fastigheten i Saaremaa, i Estland, till ett försäljningspris om 10,175 miljoner euro. I februari 2022 sålde koncernen Jin office property i Vilnius, Litauen, till ett försäljningspris om 5,79 miljoner euro.

Det föreligger inga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna.

Värdering av förvaltningsfastigheterna genomförs av Bolagets förvaltare, East Capital Real Estate AS, i enlighet med "European Private Equity & Venture Capital Association's Guideline". Värdering har gjorts månatligen, eller på begäran av Bolagets styrelse. Den senaste externa värderingen av Bolagets fastighetsportfölj gjordes i juli 2020 av Colliers International Advisory. förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppskattas genom avkastningsanalys (genom analys av diskonterade kassaflöden), där hänsyn tas till ett kassaflöde av fem år och följande förutsättningar: tillväxt av hyror, vakansgraden, inflationsgraden, diskonteringsräntan och direktavkastningskraven.

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

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

Väsentliga icke observerbara förutsättningar landsvis, den 30 juni 2022	Estland	Lettland	Litauen
Genomsnittliga hyresintäkter EUR/kv.m/månad; år 1	6.6	5.0	-
Driftskostnader EUR/kv.m/månad; år 1	0.4	1.7	-
Genomsnittlig långsiktig ökning av intäkter	1.7%	0.7%	-
Genomsnittlig långsiktig vakansnivå	7.7%	16.9%	-
Inflationsgrad	1.5%-10.6%	1.8-6.3%	-
Struktur av kapital			
eget kapital	50%-40%	50%	-
lån	50%-60%	50%	-
Avkastning av kapitalet	15.0%-16.5%	17.3%	-
Räntesats	3.0%-4.0%	3.0%	-
Genomsnittlig initial avkastning	7.0%	6.8%	-
Genomsnittlig slutlig avkastning	7.7%	8.25%	-

För känslighetsanalys, se not 23.

2023011900092

Not 12 Andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	2022-06-30	2021-06-30
Ingående balans		5 927	5 927
	Lämnade aktieägartillskott	776	521
	Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-5 918	0
	Nedskrivning dotterbolagsaktier	-776	-521
Utgående balans		9	5 927

EC Baltic Property Fund AB har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde 2022-06-30	Bokfört värde 2021-06-30
EPF Neli OÜ, Org. Nr. 11240865, Tallinn, Estland	1	100%	2	5 920
Tanassilma OÜ, Org. Nr. 11219954, Tallinn, Estland	1	100%		
Tammsaare Arimaja OÜ, Org. Nr. 11330077, Tallinn, Estland	1	100%		
Kerese Keskuse OÜ, Org. Nr. 11346090, Tallinn, Estland	1	100%		
Jõhvi Tsentraal OÜ, Org. Nr. 11365130, Tallinn, Estland	1	100%		
JEWE Keskuse OÜ, Org. Nr. 11365199, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Portus OÜ, Org. Nr. 11366112, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Metal OÜ, Org. Nr. 11399264, Tallinn, Estland	1	100%		
ABPF Zemitana (Lat) AB, Org. Nr. 556691-4049, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
SIA EPF Latone, Org. Nr. 40003816265, Riga, Lettland	2 845	100%		
SIA Zemitana Centrs, Org. Nr. 44103022784, Riga, Lettland	9 147	100%		
ABPF Lithuania AB, Org. Nr. 556693-7222, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
EPF Litone UAB, Org. Nr. 300582233, Vilnius, Litauen	100	100%		
EPF Lit-two UAB, Org. Nr. 142183274, Vilnius, Litauen	131 700	100%		
ABPF Jeruzalemes (Lat) AB, Org. Nr. 556702-2370, Stockholm, Sverige	1 000	100%	7	7
Jeruzalemes Centrs SIA, Org. Nr. 40003871977, Riga, Lettland	5 265 764	100%		
Summa			9	5 927

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
	Moms	-	92
	Övriga fordringar	315	249
Summa övriga fordringar - kortfristiga		315	341

TEUR	Moderbolaget	Not	2022-06-30	2021-06-30
Fordringar hos koncernföretag - kortfristiga				
	Upplupen räntefordran		5 576	3 537
	Kundfordran serviceavgift		300	471
Summa fordringar hos koncernföretag - kortfristiga			5 876	4 008

Not 14 Uppskjuten skattefordran - och skulder

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet.

TEUR	Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder, Koncernen	Uppskjuten		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
		21/22	20/21	21/22	20/21	21/22	20/21
		-	-	-	-682	-	-682
		-	378	-	-	-	378
		-	378	-	-682	-	-304
		-	-378	-	378	-	-
		-	-	-	-304	-	-304

TEUR	Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag, koncernen	Balans per 1 juli 2021	Redovisat över årets resultat	Balans per 30 juni 2022
		-682	682	-
		378	-378	-
		-304	304	-

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Oredovisad potentiell skatteeffekt på vinster i de estniska dotterbolagen uppgår till maximalt 7,3 MEUR (6,9 miljoner euro).

Uppskjutna skatteskulder är hänförliga till temporära skillnader mellan skattemässigt värde och verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Not 15 Aktiekapital

TEUR	Moderbolaget	2022-06-30	2021-06-30
		11	11
		6	6
		17	17

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

Kapitalförvaltning

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

Kapital definieras som eget kapital och uppgår till 39,9 miljoner euro (30 juni 2021: 46,5 miljoner).

En årlig avkastning på eget kapital på minst 15% har satts upp som mål för Bolaget. Räkenskapsårets resultat gav en positiv avkastning på eget kapital på 82,9% (2020/2021: 2,4%).

Varken bolaget eller något av dotterbolagen har externa kapitalkrav.

Not 16 Räntebärande skulder

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
		3 014	-
		23 487	39 885
		26 501	39 885

Under räkenskapsåret var den vägda genomsnittliga räntan på Koncernens lån 2,5% (2,5%).

Samtliga lån är upptagna i EUR.

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

Kassaflöde från finansiering:

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
		39 885	44 727
		-1 902	-1 757
		-11 471	-3 110
		-11	25
		26 501	39 885

Not 17 Derivat

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
Skulder vilka värderas till verkligt värde över årets totalresultat:			
	Räntederivat - långfristig skuld	-	-
	Räntederivat - kortfristig skuld	-	250
	Summa	-	250
	Ingående balans	250	425
	Årets orealiserade värdeförändringar i årets totalresultat	-250	-175
	Utgående balans	-	250

Derivatinstrument redovisas i koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Två räntebytesavtal med löptid fram till den 30 juni 2020 har tecknats för att säkra 98% av ränterisken där rörlig ränta fastställts till 0,306 % respektive 0,16 %. Per den 30 juni 2021 hade derivaten ett negativt värde som uppgick till 0,25 miljoner euro.

Det verkliga värdet för ränteswapavtalen har beräknats av banker och värderingstekniken är klassificerad till Nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
	Upplupet revisionsarvode	56	57
	Upplupna räntekostnader	5	5
	Övriga upplupna kostnader	191	196
	Summa	252	258

Not 19 Operationell leasing

Operationell leasing som leasegivare - icke uppsägbara avtal

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

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
	Inom 1 år	4 002	4 492
	Mellan 1 och 2 år	3 198	3 541
	Mellan 2 och 3 år	2 106	3 130
	Mellan 3 och 4 år	1 415	2 299
	Mellan 4 och 5 år	1 272	1 319
	Mer än 5 år	3 429	4 030
	Summa	15 422	18 811

Not 20 Ställda säkerheter

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
	Förvaltningsfastigheter	78 070	110 891
	Övrigt	-	863
	Summa	78 070	111 754

Förvaltningsfastigheterna har ställts som säkerhet för banklånen. Dessa säkerheter värderas till verkligt värde i Litauen och till det värde som anges i kontrakten i Estland och Lettland.

Not 21 Eventualförpliktelser

I koncernredovisningen har det ej gjorts reservering för inkomstskatt för vinster i de estniska dotterbolagen, som vid framtida utdelningar kan utlösa en skattekostnad. För mer information om framtida skatteexponering, se Not 8 och 14.

Not 22 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

TEUR	Koncernen 2021/2022	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
	Kundfordringar		285		285
	Ovriga fordringar		315		315
	Likvida medel		10 194		10 194
	Summa tillgångar		10 794		10 794
	Långfristiga räntebärande skulder			23 487	23 487
	Ovriga långfristiga skulder			579	579
	Kortfristiga räntebärande skulder			3 014	3 014
	Derivat			-	-
	Leverantörsskulder			476	476
	Ovriga skulder			5	5
	Summa skulder			27 561	27 561
TEUR	Koncernen 2020/2021	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
	Kundfordringar		215		215
	Ovriga fordringar		341		341
	Likvida medel		4 638		4 638
	Summa tillgångar		5 194		5 194
	Ovriga långfristiga skulder			476	476
	Kortfristiga räntebärande skulder			39 885	39 885
	Derivat	250			250
	Leverantörsskulder			282	282
	Ovriga skulder			499	499
	Summa skulder	250		41 142	41 392
TEUR	Moderbolaget 2021/2022		Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
	Kortfristiga fordringar		5 876		5 876
	Likvida medel		251		251
	Summa tillgångar		6 127		6 127
	Leverantörsskulder			272	272
	Kortfristiga räntebärande skulder			20	20
	Summa skulder			292	292
TEUR	Moderbolaget 2020/2021		Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
	Kortfristiga fordringar		4 008		4 008
	Likvida medel		151		151
	Summa tillgångar		4 159		4 159
	Leverantörsskulder			139	139
	Kortfristiga räntebärande skulder			20	20
	Summa skulder			159	159

Redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder är i väsentliga avseenden lika. Verkligt värde på derivat/ränteswappar klassificeras i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Not 23 Finansiella risker

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

Likviditetsrisk

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

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

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

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

TEUR	Redovisat värde	Summa	Kontrakterat kassaflöde			
			2 månader eller mindre	2-12 månader	1-2 år	2-5 år
Icke-derivata finansiella skulder						
Banklån	29 612	29 612	293	3 450	1 608	24 261
Leverantörsskulder	476	476	476	-	-	-
Summa	30 088	30 088	769	3 450	1 608	24 261

Rörelsekapitalsrapport:

TEUR	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar innehavande för försäljning		
Kundfordringar	285	215
Ovriga fordringar (Not 13)	315	341
Förutbetalda kostnader och upplupna	45	49
Kassa och bank	10 194	4 638
Summa omsättningstillgångar	10 839	16 321
Kortfristig del av långfristiga skulder (Not 16)	3 014	39 885
Derivat (Not 17)	-	250
Leverantörsskulder	476	282
Övriga skulder	5	499
Kortfristiga skatteskulder	586	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 18)	252	258
Summa kortfristiga skulder	4 333	41 266
Summa rörelsekapital	6 506	-24 945

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Ränterisken är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En förändring i marknadsräntor påverkar främst Koncernens långfristiga lån med rörlig ränta.

Koncernens långfristiga lån är kopplade till EURIBOR och är påverkade därför av svängningar på den internationella finansiella marknaden. Den potentiella risken för förlust från fluktuationer i räntenivån bedöms kontinuerligt i relation till kostnad för säkringshantering. Nedan följer en känslighetsanalys för förändring av räntenivå där räntekostnaderna ränsats för engångskostnader i samband med förtids inlösen av ränteswappar:

Känslighetsanalys ränterisk TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
Räntekostnader vid förändring av ränta +/-1%	-/+244	-/+21	-	-/+265

Valutarisk

Majoriteten av Koncernens avtal är nominerade i euro (EUR). Som en följd av detta finns inga materiella skulder eller tillgångar i andra valutor än euro (EUR). Alla långfristiga låneavtal är nominerade i euro (EUR).

Genom att ta ovan i beaktande så är Koncernens valutarisk låg eftersom Estland, Lettland och Litauen använder euro.

Återstående valutarisker gentemot andra valutor än EUR är begränsade och känsligheten för fluktuationer är marginell.

Fastigheter marknadsrisk

Känslighetsanalys fastighetsvärden, TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
+/-1%	+/-554	+/-21	-	+/-574

Känslighetsanalys exit yield, TEUR

-50 baspunkter	2 800	100	-	2 900
+50 baspunkter	-2 470	-88	-	-2 558

Känslighetsanalys diskonteringsränta, TEUR

-50 baspunkter	1 190	43	-	1 233
+50 baspunkter	-1 110	-42	-	-1 152

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att motparter misslyckas med att uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk på grund av sin affärsverksamhet (främst kundfordringar) och transaktioner med kreditinstitut, inklusive kontanter på bankkonton.

Koncernens åtgärd för att förebygga och minimera kassaflödet från kreditrisker är att övervaka och styra kundens betalningsbeteende på en daglig basis, vilket möjliggör att operativa åtgärder kan vidtas. På liknande sätt föreskriver kundkontrakt i de flesta fall betalning av hyra i början av kalendermånaden, vilket ger tillräckligt med tid för att övervaka kundernas betalningsdisciplin och för att ha tillräcklig likviditet på kassakontona vid tidpunkten för annuitetsutbetalningar på finansiella leasingkontrakt. De flesta leasingavtal ger också upphov till en skyldighet att betala en deposition som koncernen har rätt att reglera till följd av leasetagarens försummelse.

Koncernbolag ingår i allmänhet endast hyresavtal med motparter som tidigare erkänts som kreditvärdiga. Beställarens analys av detta görs innan hyresavtalet ingås.

En analys av kunden i detta ämne ska göras innan hyreskontraktet ingås. Om det finns risk för att leasetagaren blir insolvent bedömer koncernen varje fordran individuellt och avgör om det är osannolikt att fordran kommer att erhållas. I allmänhet anses fordringar som är förfallna i mer än 180 dagar sannolikt inte kommer att drivas in, såvida inte koncernen har en rimlig mängd fordringar eller har en betalningsplan.

Åldersanalys TEUR	Estland	Lettland	Litauen	Totalt	Andel i %
Ej förfallna	191	4	2	197	68%
Förfallna sedan 1-30 dagar	47	4	-	51	18%
Förfallna sedan 31-60 dagar	11	2	-	13	5%
Förfallna sedan 61-180 dagar	15	1	1	17	6%
Förfallna med 181 dagar eller mer	14	21	113	148	52%
Reservering för osäkra kundfordringar	-14	-20	-107	-141	-49%
Summa kundfordringar	264	12	9	285	100%

Koncernens maximala kreditrisk anges i

TEUR	2022-06-30	2021-06-30
Likvida medal	10,194	4,638
Kundfordringar	285	215
Summa maximal kreditrisk	10,479	4,853

Not 24 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har, utöver de närstående relationer som anges för Koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag, se not 13. Alla bolag med någon relation till East Capital anses vara närstående part. Transaktioner inom Koncernen har affärsmässiga villkor som grund. Bolagets fordringar innehåller upplupen ränta på lånen 2,0 MEUR (2020/2021: 2,0 MEUR). Återstående kortfristig fordran är 4,0 miljoner euro (2020/2021: 2,0 miljoner).

TEUR	Koncernen	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skulder med närstående per 30 juni 2022	Skulder till närstående per 30 juni 2021
	East Capital Real Estate AS	21	-606	-	-
	Summa	21	-606	-	0

TEUR	Moderbolaget	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skuld till närstående per 30 juni 2022	Skuld till närstående per 30 juni 2021
	East Capital Real Estate AS	-	-568	-	-
	Dotterbolag/Koncernbolag	252	-	20	20
	Summa	252	-568	20	20

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

Not 25 Information om moderbolaget

Bolagets Moderbolag, vilket äger 66,63% av aktierna, heter East Capital Real Estate AS, org. nr 11085028, med säte i Tallinn, Estland. Moderbolagets fullständiga adress är: Tartu mnt 2, 10145, Tallinn, Estland.

Aktieägaravtalet mellan delägarna i Bolaget reglerar i detalj hur Bolagets utdelningsbara medel ska fördelas mellan aktieägarna. East Capital Real Estate AS har trots sin röstmajoritet inte någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras. Enligt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter förlorar ett Moderbolag sitt bestämmande inflytande om det inte kan utforma ett dotterföretags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Saknas ett bestämmande inflytande, saknas också grund för konsolidering med moderföretaget. Med hänvisning till IAS 27 kommer Bolaget, med dotterföretag, inte att konsolideras in tillsammans med East Capital Real Estate AS.

Bokslutsdispositioner:


TEUR	Moderbolaget	Note	2021/2022	2020/2021
Koncernbidrag:				
	erhållet		258	232
	lämnat		-	-
	Totala dispositioner		258	232


Not 26 Händelser efter balansdagen

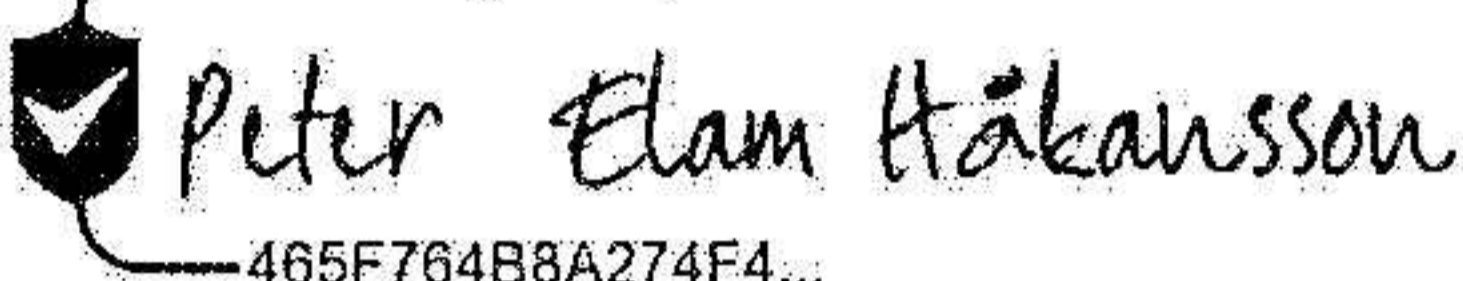
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

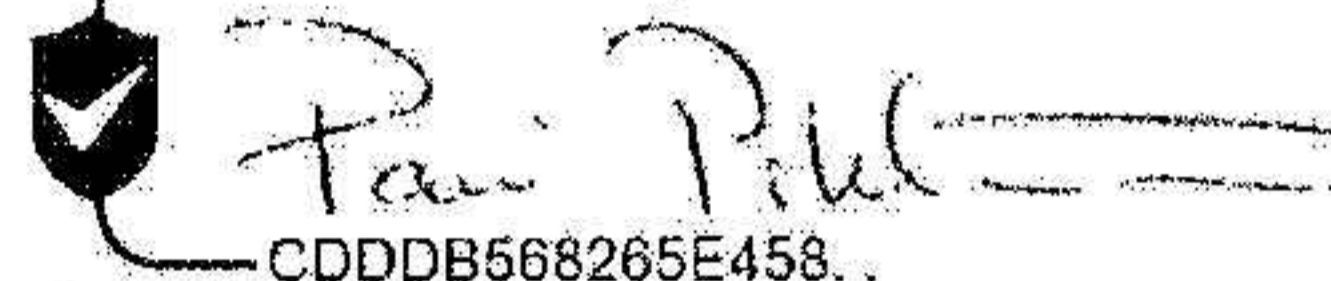
2023011900099

Stockholm, datum enligt digital signering

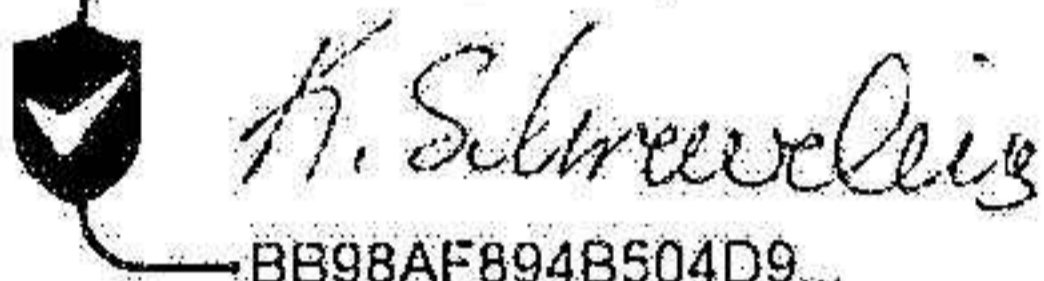
DocuSigned by:

F01E58FB73AE403...
Albin Rosengren
Styrelseordförande

DocuSigned by:

53DA79A47BBF457...
Magnus Sonnorp
Styrelseledamot

DocuSigned by:

465F764B8A274F4...
Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

CDDDB568265E458...
Pami Pihlström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den datum enligt digital signering.
KPMG AB

DocuSigned by:

BB98AF894B504D9...
Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

2023011900100

Envelope Id: 2D7CB886AC7A492A9A38C38D45B301AC

Status: Completed

Subject: East Capital Baltic Property Fund annual report

Source Envelope:

Document Pages: 27

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 3

Initials: 0

Ana Correia

AutoNav: Enabled

Box 1364

Envelope Id Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm 11193

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

ana.correia@eastcapital.com

IP Address: 217.115.36.122

Record Tracking

Status: Original

Holder: Ana Correia

Location: DocuSign

12-Dec-22 | 10:34

ana.correia@eastcapital.com

Signer Events

Albin Rosengren

albin.rosengren@eastcapital.com

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature

DocuSigned by: Albin Rosengren F01E58FB73AE403...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.115.36.123

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 12-Dec-22 | 10:44

Viewed: 12-Dec-22 | 16:55

Signed: 12-Dec-22 | 16:55

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: ad9ff676-1bbc-51f1-8dc1-602eede0b86a

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 12-Dec-22 | 16:55

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Magnus Sonnorp

magnus@sonnorp.com

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

DocuSigned by: Magnus Sonnorp 53DA79A47BBF457...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 81.228.141.49

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Sent: 12-Dec-22 | 10:44

Viewed: 12-Dec-22 | 11:56

Signed: 12-Dec-22 | 12:04

Authentication Details

2023011900101

Signer Events

Signature

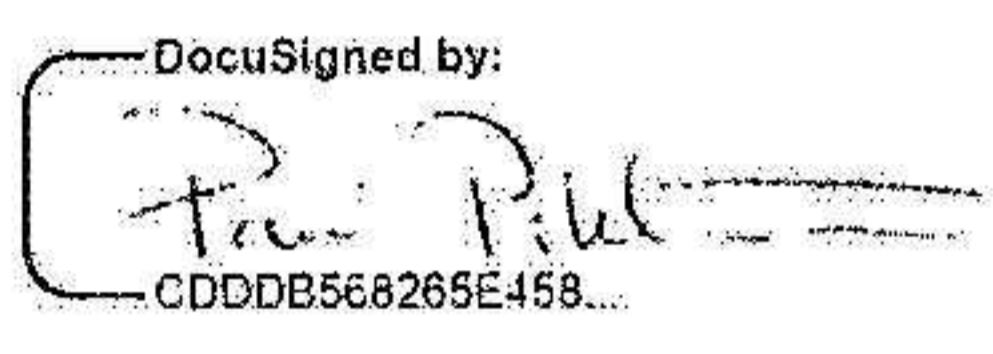
Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a901b563-b35e-5acf-847a-8a25070d8ad3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 12-Dec-22 | 11:55

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Pami Pihlström
pami.pihlstrom@op.fi
CIO



Sent: 12-Dec-22 | 10:44
Viewed: 12-Dec-22 | 12:41
Signed: 12-Dec-22 | 12:43

OP Klinteistösijointus Oy
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 157.124.33.10

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02
S11

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: 2110bf7e-38c0-52dd-b78b-0cbab4cfd4d
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 12-Dec-22 | 12:41

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Peter Elam Håkansson
peter.elam-hakansson@eastcapital.com
Director



Sent: 12-Dec-22 | 10:44
Viewed: 12-Dec-22 | 14:34
Signed: 12-Dec-22 | 14:35

East Capital
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.115.36.122

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02
S11

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 65fdc606-e260-58a4-9292-2fbceacba78f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 12-Dec-22 | 14:30

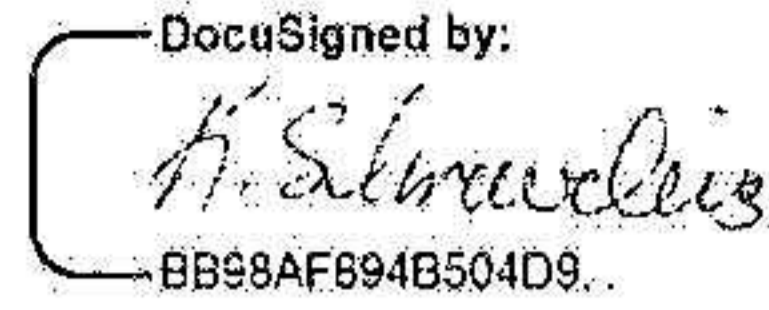
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

2023011900102

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 81.229.161.99

Timestamp

Sent: 12-Dec-22 | 16:55
Viewed: 12-Dec-22 | 17:49
Signed: 12-Dec-22 | 17:53

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1da2b886-66b1-5100-b0a2-a4a49231bf4f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 12-Dec-22 | 17:49

Identity Verification Details:

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1da2b886-66b1-5100-b0a2-a4a49231bf4f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 12-Dec-22 | 17:52

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 12-Dec-22 | 10:39
Certified Delivered Security Checked 12-Dec-22 | 17:49
Signing Complete Security Checked 12-Dec-22 | 17:53
Completed Security Checked 12-Dec-22 | 17:53

Payment Events

Status

Timestamps



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 2022-12-12

KPMG AB

DocuSigned by:

 BB98AF894B504D9...
 Katrin Schrewelius
 Auktoriserad revisor

2023011900105

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3F9AB852011C45459FE9C1B4D1DA5E13
Subject: Complete with DocuSign: Analysmodell ECBPF.docx, Revisionsberättelse Swe ECBPF.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 4
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Katrin Schrewelius
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
katrin.schrewelius@kpmg.se
IP Address: 81.229.161.99

Record Tracking

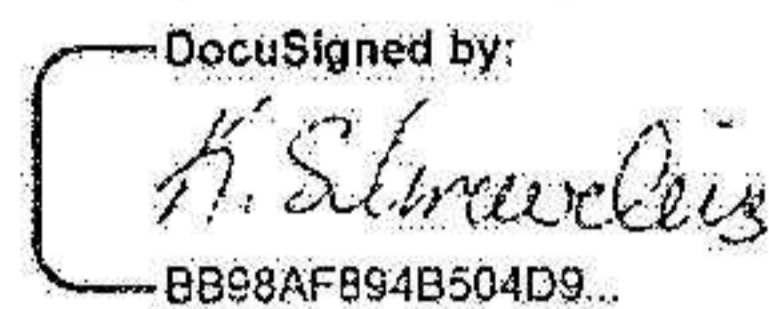
Status: Original
Holder: Katrin Schrewelius
katrin.schrewelius@kpmg.se
12/12/2022 10:29:19 PM

Location: DocuSign

Signer Events

Katrin Schrewelius
katrin.schrewelius@kpmg.se
Auktoriserad revisor, Director
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 81.229.161.99

Timestamp

Sent: 12/12/2022 10:30:27 PM
Viewed: 12/12/2022 10:31:12 PM
Signed: 12/12/2022 10:31:18 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 727c550d-bc91-59d8-adbf-e8e80535739d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 12/12/2022 10:30:59 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 12/12/2022 10:30:28 PM
Certified Delivered Security Checked 12/12/2022 10:31:12 PM
Signing Complete Security Checked 12/12/2022 10:31:18 PM
Completed Security Checked 12/12/2022 10:31:18 PM

Payment Events

Status

Timestamps

2023011900106