Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

EAST CAPITAL

Årsredovisning

East Capital Baltic Property Investors AB (publ)

Organisationsnummer 556674-0923

Räkenskapsåret 1 juli 2025 - 30 juni 2026

Styrelsen och verkställande direktören upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för East Capital Baltic Property Investors AB (publ) (”Bolaget”; konsoliderat ”Koncernen”), org nr 556674-0923, med säte i Stockholms kommun med adress Box 1364, 111 93 Stockholm, får härmed upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är baserad i Stockholm, Sverige och består i att investera i East Capital Baltic Property Fund AB (556674-0915) ("Fonden"), ett svenskt aktiebolag med inriktning på att förvärva och förvalta fastigheter i Baltikum. Större delen av förvaltningen av fastigheterna är utlagd på entreprenad till East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren"), som är ett helägt dotterbolag till East Capital Holding AB (556584-9899), en svensk fondförvaltare med inriktning på tillväxtmarknaderna.

Bolaget innehar 4 010 preferensaktier av serie A i East Capital Baltic Property Fund AB, vilket motsvarar 72,78% av det totala antalet preferensaktier. Bolaget innehar 24,29% av aktiekapitalet och 3,47% av röstetalet.

Bolagets verksamhet styrs i första hand av aktieägaravtalet, som har slutits med East Capital Real Estate AS och övriga aktieägare beträffande Fondens förvaltning. I enlighet med aktieägaravtalet förbinder Bolaget sig att inbetala aktieägartillskott till fonden för att verkställa investeringar i fastigheter eller för att finansiera den dagliga administrationen. Aktieägaravtalet föreskriver att den ursprungliga livslängden för fonden var begränsad till sju år från 2005 med möjlighet till förlängning på upp till två år. Vid en extra bolagsstämma den 20 maj 2013 beslöt aktieägarna emellertid att förlänga löptiden t.o.m. den 30 juni 2016 med möjlighet till en ytterligare förlängning av två år, med ett år i taget. Vid en extra bolagsstämma den 9 juni 2017 beslöt aktieägarna att förlänga löptiden med upp till 5 år, t.o.m juli 2022. Vid East Capital Baltic Property Investors (publ.) AB extra bolagsstämma den 19 april 2022 beslöts att förlänga löptiden på aktieägaravtalet avseende East Capital Baltic Property Fund AB med upp till fem år, t.o.m. juli 2027. Huvudfokuset med förlängningen av löptiden är att fortsätta avvecklingen av fastigheter och att dela ut medel som genererats av verksamheten.

Styrelsen och företagsledningen i Fonden har inlett diskussioner med befintliga investerare om en möjlig förlängning av Fondens avtalsenliga löptid efter juli 2027. Företagsledningen bedömer att en sådan förlängning är en realistisk möjlighet, men den förutsätter investerarnas godkännande, erforderliga bolagsrättsliga beslut samt att ett skriftligt tillägg till aktieägaravtalet ingås. Ett beslut om en eventuell förlängning förväntas fattas under det första kvartalet 2027.

Fondens förmåga att fullgöra sina förpliktelser är beroende av kassaflöden från den löpande verksamheten, hantering av rörelsekapitalet samt förlängning eller refinansiering av befintliga banklån. Det syndikerade banklånet avseende EPF Neli OÜ förfaller i juni 2027. Banken har uppgett att en förlängning av lånets löptid för att anpassa den till Fondens löptid är sedvanlig praxis, men en sådan förlängning förutsätter att en överenskommelse träffas. Om Fondens löptid inte förlängs skulle parterna i aktieägaravtalet behöva inleda ett frivilligt likvidationsförfarande, under vilket Fondens tillgångar, skulder och övriga förpliktelser skulle hanteras genom en ordnad avveckling.

Efter att ha beaktat Fondens finansiella ställning, kassaflöden från den löpande verksamheten, tillgängliga likvida medel, finansieringsarrangemang, pågående fastighetsavyttringar samt diskussionerna om en eventuell förlängning av Fondens löptid, bedömer styrelsen i Fonden att de finansiella rapporterna för räkenskapsåret för Fonden som avslutades den 30 juni 2026 har upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

Enligt bolagsordningen ska bolaget likvideras inom sex månader om Fonden beslutas att likvideras.

Bolagets redovisningsvaluta är euro (EUR).

Bolaget har inte några anställda och har inte utbetalat löner under verksamhetsåret. Inte heller har ersättningar till styrelsen utgått.

Finansiell information

Koncernens resultat för räkenskapsåret uppgick till-1,3 MEUR (-0,8 MEUR). Resultatet kan huvudsakligen tillskrivas orealiserade värdeförändringar av innehaven i Fonden. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till-1,3 MEUR under 2025/2026 och-0,8 MEUR under 2024/2025.

Verksamheten under räkenskapsåret

Intresseföretaget East Capital Baltic Property Fund AB har varit fullt investerat sedan 2007. Bolaget har därmed inga kvarvarande kapitalåtaganden gentemot Fonden.

Fondens nettohyresintäkter uppgick till 4,81 MEUR under räkenskapsåret 2025/2026, vilket motsvarar en ökning om 3,7 % jämfört med föregående räkenskapsår. Ökningen av hyresintäkterna drevs huvudsakligen av Tänassilma industrikomplex till följd av att ett nytt hyresavtal började löpa i juni 2025. Hyresintäkterna ökade även i industrifastigheten Metal, Kerese Centre, Jewe Centre och Jõhvi Tsentraal, medan de förblev stabila i övriga delar av portföljen.

Den genomsnittliga hyresnivån inom portföljen under räkenskapsåret 2025/2026 uppgick till 7,8 EUR per kvadratmeter och månad.

Vid räkenskapsårets utgång i juni 2026 uppgick vakansgraden i Fondens portfölj till 6 %. Den mest betydande förbättringen av uthyrningsgraden noterades i Jewe Centre, där den nya sportklubben Gym!, med en uthyrningsbar yta om 710 kvadratmeter, öppnade i oktober 2025. Därutöver tecknades i oktober 2025 ett hyresavtal med ett IT-bolag avseende 369 kvadratmeter kontorsyta, och lokalerna överlämnades till hyresgästen i april 2026. Vidare inleddes förhandlingar om ytterligare 710 kvadratmeter kontorsyta i slutet av 2025, vilka resulterade i ett undertecknat hyresavtal i juni 2026. Som följd av detta förväntas vakansgraden understiga 5 % när lokalerna tas i drift före utgången av 2026.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Uthyrningsgraden förbättrades även i Jõhvi Tsentraal, där Swedbank AS öppnade en regional filial i augusti 2024. Med tillägg av flera mindre hyresgäster uppgick vakansgraden till cirka 1 % i juni 2025.

Uthyrningsgraden ökade även i Kerese Centre, där 242 kvadratmeter kontorsyta uthyrd till Kriminalvården togs i drift i december 2025, vilket resulterade i att tredje våningen var fullt uthyrd vid räkenskapsårets utgång. I samband med det nya hyresavtalet i Jewe Centre kommer dock samma hyresgäst att frånträda 209 kvadratmeter kontorsyta i Kerese Centre från och med september 2026.

Omsättningen för Tallinn Seaport Hotel under räkenskapsåret 2025/2026 var i nivå med omsättningen under räkenskapsåret 2024/2025. Utöver bashyran utgick omsättningshyra i december 2025 respektive juni 2026. Omsättningshyran utgjorde 34 % av den totala årshyran, jämfört med 35 % under 2024/2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen, risker och osäkerhetsfaktorer

I takt med att Fondens löptid närmar sig sitt slut i juli 2027 fokuserar förvaltningsteamet på att säkerställa portföljens intjäningsförmåga och värde samt utvärdera den mest lämpliga strategin för Fonden efter löptidens utgång. Samtidigt fortsätter arbetet med att maximera värdet för investerarna genom aktiv portföljförvaltning och potentiella fastighetsavyttringar.

Portföljen påverkades inte direkt av kriget i Ukraina under 2025/2026. Den fortsatt höga inflationen bidrog till hyreshöjningar i de fastigheter där indexering inte var begränsad.

Efter nedgången i EURIBOR som inleddes under 2024 minskade de totala räntekostnaderna under räkenskapsåret 2025/2026 jämfört med föregående räkenskapsår. Även då EURIBOR började stiga igen under våren 2026 kommer effekten på Koncernens finansieringskostnader att återspeglas först under nästkommande räkenskapsår, eftersom den tillämpliga EURIBOR-nivån var bunden från december 2025 till juni 2026.

Efter en period präglad av hög inflation, höga finansieringskostnader och ett försiktigt investerarsentiment visade 2025 tydliga tecken på ökad aktivitet och ett återvänt förtroende på marknaden. Investeringsvolymen på den baltiska fastighetsmarknaden återgick till det långsiktiga genomsnittet om cirka 1 miljard euro. Investeringsaktiviteten i Lettland och Estland förväntas ligga kvar nära de historiska genomsnitten, med stöd från lokalt kapital, strategiska förvärv och efterfrågan från slutanvändare. Större transaktioner bedöms i högre utsträckning genomföras genom så kallade "club deals", och flera betydande investeringstransaktioner väntas slutföras under början av 2026. Hyresmarknaden förblev dämpad även under 2025. Trots fortsatt utmanande marknadsförhållanden är utsikterna för 2026 försiktigt positiva, understödda av förbättrade marknadsförutsättningar och selektiva möjligheter inom moderna och framtidssäkrade fastigheter.

Det finns inga betydande miljörisker avseende fastigheterna eftersom det inte finns några hyresgäster med hög miljörisk (kemisk produktion eller annan miljökänslig produktion och/eller hantering) i portföljen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (belopp i EUR):

Aktieägartillskott	21 231 045
Balanserade vinstmedel	-751 712
Årets resultat	-1 297 765
	19 181 568

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	19 181 568
Summa	19 181 568

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

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Rapport över totalresultat - Koncernen

TEUR	Not	2025-07-01 - 2026-06-30	2024-07-01 - 2025-06-30
Administrationskostnader	2	-35	-34
Resultat från andelar i intresseföretag	8	-1 275	-801
Rörelseresultat		**-1 310**	**-835**
Finansiella kostnader	4	12	-6
Resultat före skatt		**-1 298**	**-841**
Skatt på årets resultat	5	-	-
Vinst för året/Summa totalresultat för året		**-1 298**	**-841**
Resultat per aktie, EUR	6		
före och efter utspädning		-18.76	-12.15

Årets resultat/årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till bolagets aktieägare

Noterna på sidorna 10 till 16 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	19 710	20 985
Summa anläggningstillgångar		**19 710**	**20 985**
Kortfristiga tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		1	-
Likvida medel		9	5
Summa omsättningstillgångar		**10**	**5**
Summa tillgångar		**19 720**	**20 990**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	9	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		21 232	21 227
Balanserat resultat inkl. årets totalresultat		-2 052	-754
Summa eget kapital		**19 315**	**20 608**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	9
Övriga skulder		395	363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10	10
Summa kortfristiga skulder		**405**	**373**
Summa skulder		**405**	**373**
Summa eget kapital och skulder		**19 720**	**20 981**

Noterna på sidorna 10 till 16 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2025-07-01 - 2026-06-30	2024-07-01 - 2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 310	-835
Justering för:			
- Omvärdering intresseföretag	8	1 275	801
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-10	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-45**	**-16**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna lån		44	16
Slutlig reglering av inlösen av aktier		5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**49**	**16**
Årets kassaflöde		**4**	**-**
Likvida medel vid årets början		5	5
Likvida medel vid årets slut		**9**	**5**

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

Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets totalresultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 juli 2024	**135**	**21 227**	**87**	**21 449**
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	-841	-841
Utgående eget kapital 30 juni 2025	**135**	**21 227**	**-754**	**20 608**
Ingående eget kapital 1 juli 2025	**135**	**21 227**	**-754**	**20 608**
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	-1 298	-1 298
Slutlig reglering av inlösen av aktier			5	5
Utgående eget kapital 30 juni 2026	**135**	**21 227**	**-2 047**	**19 315**

Noterna på sidorna 10 till 16 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2025-07-01 - 2026-06-30	2024-07-01 - 2025-06-30
Administrationskostnader	2	-35	-33
Orealiserad värdeförändring andelar i intresseföretag	8	-1 275	-801
Rörelseresultat		**-1 310**	**-834**
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	12	-6
Resultat före skatt		**-1 298**	**-840**
Skatt på årets resultat	5	-	-
Årets resultat		**-1 298**	**-840**

Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2025-07-01 - 2026-06-30	2024-07-01 - 2025-06-30
Årets resultat	-1 298	-840
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-1 298**	**-840**

Noterna på sidorna 10 till 16 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	7	10	10
Andelar i intressebolag	8	19 710	20 985
Summa anläggningstillgångar		**19 720**	**20 995**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		2	1
Kassa och bank		9	5
Summa omsättningstillgångar		**11**	**6**
Summa tillgångar		**19 731**	**21 001**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 135 392 aktier	9	135	135
Summa bundet eget kapital		**135**	**135**
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		21 232	21 227
Balanserat resultat		-751	89
Årets resultat		-1 298	-840
Summa fritt eget kapital		**19 183**	**20 476**
Summa eget kapital		**19 318**	**20 611**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	9
Övriga skulder		402	370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11	11
Summa kortfristiga skulder		**413**	**390**
Summa skulder		**413**	**390**
Summa eget kapital och skulder		**19 731**	**21 001**

Noterna på sidorna 10 till 16 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2025-07-01 - 2026-06-30	2024-07-01 - 2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 310	-834
Justering för:			
-Omvärdering intresseföretag	8	1 275	801
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-9	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-44**	**-16**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna lån		44	16
Slutlig reglering av inlösen av aktier		5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**49**	**16**
Årets kassaflöde		**5**	**-**
Likvida medel vid årets början		5	5
Likvida medel vid årets slut		**10**	**5**

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

Rapport över förändringar i eget kapital - Moderbolaget

TEUR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets totalresultat	
Ingående eget kapital 1 juli 2024	**135**	**21 316**	**21 451**
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-840	-840
Utgående eget kapital 30 juni 2025	**135**	**20 476**	**20 611**
Ingående eget kapital 1 juli 2025	**135**	**20 476**	**20 611**
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-1 298	-1 298
Slutlig reglering av inlösen av aktier		5	5
Utgående eget kapital 30 juni 2026	**135**	**19 183**	**19 318**

Noterna på sidorna 10 till 16 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Årsredovisningen och Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 november 2026. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 december 2026.

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 euro. Alla belopp är, om inte annat anges, avrundande till närmaste tusental. Observera att viss sifferinformation kanske inte summerar på grund av avrundningar.

Uppskattningar och antaganden vid upprättande av finansiella rapporterna

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.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder som är tillämpliga från innevarande år har haft någon effekt på koncernens redovisningsprinciper.

Nya och förbättrade standarder för framtida tillämpning

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

IFRS 18 ersätter IAS 1 och träder i kraft den 1 januari 2027. Enligt IASB ska IFRS 18 tillämpas för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2027 eller senare. IFRS 18 påverkar inte redovisning eller värdering av poster i de finansiella rapporterna, men kan förändra vad ett företag redovisar som sitt ”rörelseresultat”.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka East Capital Baltic Property Investors AB har ett bestämmande inflytande. Med bestämmande inflytande menas en direkt eller indirekt rätt att styra ett företags finansiella och operativa verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Moderbolaget har och gör inga väsentliga investeringar i dotterbolag.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

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 resultaträkning. 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.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Finansiella tillgångar

Klassifikation

Koncernens enda finansiella instrument som inte är immateriella är investeringen i intressebolaget East Capital Baltic Property Fund AB. Innehavet i intresseföretaget redovisas till verkligt värde via resultaträkningen (se nedan) inom ramen för IFRS 9. Detta baseras på undantaget i IAS 28.18.

Värdering

Värdering vid första tillfället av en finansiell tillgång i koncernen koncernen görs till verkligt värde plus transaktionkostnader som är direkt relaterade till anskaffningen av den finansiella tillgången. Detta sker när den finansiella tillgången inte är värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Transaktionkostnader relaterade till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadförs i resultaträkningen.

Andelar intresseföretag i investeringsverksamheten

Värderingen görs med utgångspunkt från ”International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines” som tagits fram och publicerats gemensamt av riskkapitalorganisationerna EVCA, BVCA och AFIC.

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2026-06-30. Intresseföretagens konsoliderade finansiella rapporter framställes i enlighet med IFRS.

I nedanstående tabell lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen, sorterat i följande verkligt värde-hierarki.

- Nivå 1: Enligt priser (ojusterade) noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder
- Nivå 2: Annan marknadsdata än noterade värden som finns i nivå 1 och som är observerbara på en marknad för tillgången eller eller skulden, antingen direkt (enligt priser) eller indirekt (genom härledning från priser).
- Nivå 3: Enligt indata om tillgångar eller skulder som inte är observerbara på en öppen marknad.

Per 2026-06-30 och 2025-06-30 hade koncernen inga tillgångar värderade till verkligt värde som ingår i nivå 1 och 2 i hierarkin för verkligt värde. Andelarna i intresseföretag värderas till verkligt värde och ingår enligt värderingsmetoden inom nivå 3.

Kassa och banktillgodohavanden

’Kassa och bank’ omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Kassa och banktillgodohavanden redovisas till nominellt värde.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets totalresultat förutom då underliggande transaktion, såsom koncernbidrag, redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

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 skatteutbetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i samma land nettoredovisas.

Finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella skulder till verkligt värde minus, för finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen (FVTPL), transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av den finansiella skulden. Efterföljande värdering sker till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Resultat per aktie
Vinsten per aktie beräknas endast för stamaktier, eftersom bolagets B-aktier inte har rätt till utdelning från redovisade vinster. Vinsten per aktie beräknas som resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med 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.

Dotterföretag och intresseföretag
Andelar i intresseföretag redovisas i Moderbolaget till verkligt värde med förändringar redovisade i resultaträkningen.

Uppskjuten skattefordran
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas och medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Beskattning av orealiserad värdeökning av intresseföretagsandelar
Andelarna i intresseföretaget, East Capital Baltic Property Fund AB, betraktas som näringsbetingade aktier. Då utdelning och realisationsvinster på näringsbetingade aktier är befriade från skatt, reserverar Koncernen inte någon skatt på en eventuell orealiserad värdeökning på dessa andelar.

Not 2 Administrativa kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2025/2026	2024/2025
Konsultkostnader			-25	-17
Revisionsarvoden		3	-10	-17
Summa			**-35**	**-34**

TEUR	Moderbolaget	Note	2025/2026	2024/2025
Konsultkostnader			-25	-16
Revisionsarvoden		3	-10	-17
Summa			**-35**	**-33**

Not 3 Ersättning till revisorerna

TEUR	Koncernen	Not	2025/2026	2024/2025
Revisionsuppdrag				
KPMG revisionstjänster			-9	-16
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget			-1	-1
Summa			**-10**	**-17**

TEUR	Moderbolaget	Note	2025/2026	2024/2025
Revisionsuppdrag				
KPMG revisionstjänster			-9	-16
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget			-1	-1
Summa			**-10**	**-17**

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2025/2026	2024/2025
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			12	-6
Summa			**12**	**-6**

TEUR	Moderbolaget	Not	2025/2026	2024/2025
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			12	-6
Summa			**12**	**-6**

Not 5 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen	Not	2025/2026	2024/2025
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			-	-
Summa			**-**	**-**

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	-1 298	-841
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%	267	173
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter (+) / icke avdragsgilla kostnader (-)	-263	-165
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4	-8
Redovisad effektiv skatt	**-**	**-**

Vägd genomsnittlig skattesats var 0 %.

De ej skattepliktiga intäkterna avser värdeökning av och återbetalningen av villkorat aktieägartillskott. Eftersom dessa andelar är näringsbetingade så är utdelning och reavinst ej skattepliktiga.

Effektiv skattesats i koncernen uppgick per 30 juni 2026 till 0 procent (0).

TEUR	Moderbolaget	Not	2025/2026	2024/2025
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			-	-
Summa			**-**	**-**

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	-1 298	-840
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%	267	173
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter (+) / icke avdragsgilla kostnader (-)	-263	-165
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4	-8
Redovisad effektiv skatt	**-**	**-**

Vägd genomsnittlig skattesats var 0 %.

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2026 till 0 procent (0).

Not 6 Resultat per aktie

	Koncernen	Not	2025/2026	2024/2025
Före och efter utspädning - Stamaktier				
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i Euro)			-1 297 931	-840 537
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier			69 193	69 193
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i Euro)			**-18.76**	**-12.15**

B-aktierna har inte någon rätt till utdelning, så all utdelning går till stamaktierna.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Not 7 Andelar i koncernföretag

TEUR Moderbolaget	2026-06-30	2025-06-30
Ingående värde	10	10
Utgående balans	**10**	**10**

Moderbolaget har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel av aktiekapital och röstandel	Bokfört värde 2026-06-30	Bokfört värde 2025-06-30
ABPF Investors AB, org.nr. 556674-0907, Stockholm, Sweden	1,000	100%	10	10
Summa			**10**	**10**

Not 8 Andelar i intresseföretag

TEUR Koncernen	2026-06-30	2025-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via rapport över totalresultat		
Ingående värde	**20 985**	**21 786**
Orealiserad värdeförändring på investering	-1 275	-801
Utgående balans	**19 710**	**20 985**

TEUR Moderbolaget	2026-06-30	2025-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen		
Ingående värde	**20 985**	**21 786**
Orealiserad värdeförändring på investering	-1 275	-801
Utgående balans	**19 710**	**20 985**

	Antal andelar	Andel av aktie-kapital	Röst-andel	Verkligt värde 2026-06-30	Verkligt värde 2025-06-30
Koncernen och Moderbolaget har följande intresseföretag:					
East Capital Baltic Property Fund AB org.nr. 556674-0915, Stockholm, Sweden	4,010	72.78%	3,5%	19 710	20 985
Summa				**19 710**	**20 985**

Moderbolaget bedöms ha ett betydande inflytande över East Capital Baltic Property Fund AB varför det klassificeras som ett intresseföretag. Det betydande inflytandet hänför sig till avtalsmässiga förhållanden mellan East Capital Real Estate AS och de övriga aktieägarna i East Capital Baltic Property Fund AB. Dessutom är moderbolagets huvudsakliga verksamhet relaterad till innehavet i East Capital Baltic Property Fund AB.

Not 9 Aktiekapital

TEUR	2026-06-30	2025-06-30
Stamaktier med ett nominellt värde på EUR 1.16 per aktie	80	80
B-aktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	55	55
Aktiekapital	**135**	**135**

Totalt antal stamaktier uppgår till 69 193 (69 193) aktier med ett kvotvärde på 1.16 euro (1.16 euro). Antalet B-aktier uppgår till 55 000 (55 000) aktier och har ett kvotvärde på 1 euro (1 Euro).

B-aktierna har inte någon rätt till utdelning, så all utdelning går till stamaktierna.

Kapitalförvaltning
Förutom vissa försumbara rörelseskulder som uppstår i den löpande verksamheten är koncernen helt finansierad med eget kapital. Detta förväntas fortsätta att vara fallet. Ett finansiellt mål för bolaget är att ge en årlig direktavkastning på 4-6%.

Varken Moderbolaget eller dotterbolaget står under externa kapitalkrav.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Not 10 Värdering av finansiella tillgångar och skuder till verkligt värde samt kategoriindelning

2025/2026 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaff-ningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		19 710		19 710
Summa tillgångar		**19 710**		**19 710**
Övriga skulder			395	395
Summa skulder			**395**	**395**

2024/2025 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaff-ningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		20 985		20 985
Summa tillgångar		**20 985**		**20 985**
Leverantörsskulder			9	9
Övriga skulder			363	363
Summa skulder			**372**	**372**

2025/2026 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaff-ningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		19 710		19 710
Summa tillgångar		**19 710**		**19 710**
Övriga skulder			402	402
Summa skulder			**402**	**402**

2024/2025 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaff-ningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		20 985		20 985
Summa tillgångar		**20 985**		**20 985**
Leverantörsskulder			9	9
Övriga skulder			370	370
Summa skulder			**379**	**379**

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2026-06-30, värdering av dessa tillgångar klassificeras som nivå 3 i hierarkin för verkligt värde.

Not 11 Finansiella risker

Bolaget är exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Bolaget för likviditetsrisk och ränterisk. 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.

Marknadsrisk

Annan prisrisk
Företagets verksamhet som består av investeringen i East Capital Baltic Property Fund AB är exponerad för risken i förändringar i verkligt värde på denna investering. Dessa förändringar i verkligt värde beror i sin tur på förändringarna i verkligt värde på de förvaltningsfastigheter som innehas av ECBPF i de baltiska länderna.

Ränterisk
Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning. Koncernen har inte några nämnvärda tillgångar eller skulder som påverkar eller påverkas av ränteläget.

Valutarisk

Koncernens redovisningsvaluta är euro (EUR), vilket nästan alla balansposter och kassaflöden är i.

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

Kreditrisk

Då koncernen endast i mycket liten utsträckning har finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde så är kreditriskerna i stort sett obefintliga.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Not 12 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har ett bestämmande inflytande över sitt dotterbolag, se not 7. Vidare, eftersom Moderbolaget har ett betydande inflytande över East Capital Baltic Property Fund AB är det ett intressebolag till Moderbolaget och anses då vara närstående till Moderbolaget och koncernen, se not 8.

Enligt det förvaltningsavtal som ingåtts mellan East Capital Real Estate AS, East Capital Baltic Property Fund AB och Moderbolaget, utför East Capital Real Eastate AS vissa tjänster för Moderbolaget, främst relaterade till den löpande likviditetsförvaltningen och redovisningen. Ersättningen för dessa tjänster är inkluderade i den förvaltningsavgift som betalas av East Capital Baltic Property Fund AB till East Capital Real Estate AS, totalt 0,5 miljoner euro per år. Kostnaden tas till fullo av East Capital Baltic Property Fund AB.

Vid räkenskapsårets slut har East Capital Baltic Property Fund Investors AB utestående skulder på TEUR 393 (TEUR 361) från East Capital Baltic Property Fund AB (publ). Alla bolag relaterade till East Capital bedöms vara närstående bolag. I övrigt har inga väsentliga transaktioner skett mellan koncernen och de närstående bolagen.

Ersättningar till styrelsen i Bolaget har inte utgått under verksamhetsåret.

Styrelseordförande Peter Elam Håkansson är styrelsemedlem i följande närstående bolag: Rytu Invest AB (styrelseordförande), Eastate AB (styrelseordförande), East Capital Holding AB (styrelseordförande), Cadre Invest S.A., East Capital Baltic Property Investors AB (publ), East Capital Baltic Property Fund AB, East Capital SICAV (styrelseordförande), Espiria SICAV (styrelseordförande), East Capital Financial Services AB (styrelseordförande), East Capital International AB (ledamot), Cicero Fonder AB, Cicero Holding AB, Eastnine AB (publ), Hjerta AB, Nordic Brokers Association AB, och Garna Stockholm Holding AB.

Styrelseledamoten Albin Rosengren är anställd av East Capital International AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: East Capital Holding AB, East Capital Baltic Property Investors AB (publ), East Capital Baltic Property Fund AB (styrelseordförande), East Capital Asset Management S.A., East Capital SICAV, Espiria SICAV, East Capital Real Estate AS (styrelseordförande), ABPF Investors AB (suppleant), ABPF Lithuania AB (suppleant), ABPF Zemitana (Lat) AB (suppleant), och ABPF Jeruzalemes (Lat) AB (suppleant).

Note 13 Händelser efter balansdagen

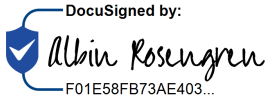
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Docusign Envelope ID: 5FEEDBA8-719F-8498-8150-BC5ED332E57C

Stockholm, datum enligt digital signering

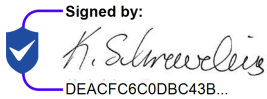


Peter Elam Håkansson
Styrelsens ordförande



Albin Rosengren
VD/Styrelseledamot

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



Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor