

---

East Capital Baltic Property Investors AB (publ)

Organisationsnummer 556674-0923

Räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022

*Styrelsen och verkställande direktören avger 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

---

# 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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

---

## 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 rösttalet.

Bolagets drift 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 till 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 bokslutsstämma i april beslutades det om en förlängning av aktieägaravtalet relaterat till East Capital Baltic Property Fund AB (Fonden) med upp till fem år, juli 2027. Förlängningens fokusområde är att fortsätta avvecklingen av fastigheter och dela ut utdelningar med medel som genererats av verksamheten.

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 är 1,8 miljoner euro (3,3 miljoner euro). Resultatet är främst hänförligt till realiserade värdeförändringar av tillgångarna i Fonden. De realiserade värdeförändringarna är 1,8 miljoner euro under 2021/2022 samt 3,3 miljoner euro under 2020/2021.

---

## Verksamheten under räkenskapsåret

Det närliggande bolaget East Capital Baltic Property Fund AB är sedan 2007 fullt investerat, vilket betyder att Bolaget inte längre har några återstående åtaganden gentemot Fonden.

I januari 2022 genomförde Fonden försäljningen av Gospa hotel i Saaremaa till ett värde i närheten av bokfört värde. I februari 2022 både beslutades och genomfördes försäljningen av Jin office property i Vilnius till en premie om 13,5% jämfört med senaste värderingen (bokfört värde).

Fondens hyresintäkter för räkenskapsåret 2021/2022 är 5,45 miljoner euro. I jämförelse med liknande sammansättning i portföljen, exklusive avyttrade fastigheter, ökade hyresintäkterna med 8 % jämfört med räkenskapsåret 2020/2021. Ökning beror till 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 etablerat sig och ökat intäkterna. Vidare har det skett en minskning av hyresintäkterna för Aiandi 13 office och Tănassilma Industrial Park där antalet ledig 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 Tsentraals beläggingsgrad vilket beror på nya hyresgäster till följd av färdigställandet av renoveringar. Vidare ser Aiandi 13 and Tănassilma en något ökad beläggingsgrad medan den är oförändrad för resterande fastigheter jämfört med räkenskapsåret 2020/2021.

Tallinn Seaport Hotel visar på en god tillväxt för både beläggingsgraden och omsättningen efter att Covid-relaterade restriktionerna hävts. Kontrakterade hyresintäkter har fortskridit 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 trots allt ca 17% lägre än 2018/2019.

Projektet med att modernisera Jõhvi Tsentraal och dess omgivning fortskrider där renoveringarna och ombyggnationen finansieras med interna 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 öppna i mars 2023. Byggnadens fasad och entré kommer att byggas om under 2022-2023.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen, 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 och fortsätta med utdelning från verksamheten och försäljningar.

Den baltiska ekonomin har under de senaste åren påverkats av både den globala pandemin och det krig som pågår i Ukraina. 2022 har präglats av lägre BNP tillväxt och väldigt hög inflation. De ekonomiska framtidsutsikterna förväntas stabiliseras under det kommande året. Det ekonomiska långtidsperspektivet fortsätter vara positivt.

Fastighetsmarknaden i Baltikum har varit väldigt aktiv under 2021 med försäljningsvolymen 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 bli påverkas av det pågående kriget, höga inflationer och högre finansieringskostnader, däremot förväntas det inte några minskningar i varken avkastning eller volym.

## Förslag till vinstdisposition

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

Aktieägartillskott	24 841 128
Balanserade vinstmedel	2 047 590
Årets resultat	<u>1 814 805</u>
	28 703 523

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Utdelning	
I ny räkning balanseras	<u>28 703 523</u>
Summa	28 703 523

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
<b>Administrationskostnader</b>	2	-34	-34
Resultat från andelar i intresseföretag	8	1 835	3 303
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 801</b>	<b>3 269</b>
Finansiella kostnader	4	10	-2
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 811</b>	<b>3 267</b>
Skatt på årets resultat	5	4	9
<b>Vinst för året/Summa totalresultat för året</b>		<b>1 815</b>	<b>3 276</b>
<b>Resultat per aktie, EUR</b>	6		
före och efter utspädning		22,57	40,76

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

Noterna på sidorna 10 till 15 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	8	29 004	34 002
Uppskjutna skattefordringar		103	104
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 107</b>	<b>34 106</b>
<b>Kortfristiga tillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		12	13
Likvida medel		34	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46</b>	<b>13</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 153</b>	<b>34 119</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	9	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		24 842	31 675
Balanserat resultat inkl. årets totalresultat		3 861	2 046
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 838</b>	<b>33 856</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		310	253
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		5	10
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315</b>	<b>263</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>315</b>	<b>263</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 153</b>	<b>34 119</b>

Noterna på sidorna 10 till 15 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
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 801	3 269
Justering för:			
- Omvärdering intresseföretag	8	-1 835	-3 303
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-5	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-39</b>	<b>-36</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		6 833	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>6 833</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning		-6 833	-
Erhållna lån		71	36
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 762</b>	<b>36</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>32</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		-	-
Kursdifferens i likvida medel		2	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>34</b>	<b>-</b>

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
<b>Ingående eget kapital 1 juli 2020</b>	<b>135</b>	<b>31 675</b>	<b>-1 230</b>	<b>30 580</b>
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	3 276	3 276
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2021</b>	<b>135</b>	<b>31 675</b>	<b>2 046</b>	<b>33 856</b>
<b>Ingående eget kapital 1 juli 2021</b>	<b>135</b>	<b>31 675</b>	<b>2 046</b>	<b>33 856</b>
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	1 815	1 815
Lämnad utdelning	-	-6 833	-	-6 833
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2022</b>	<b>135</b>	<b>24 842</b>	<b>3 861</b>	<b>28 838</b>

Noterna på sidorna 10 till 15 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Administrationskostnader	2	-34	-34
Orealiserad värdeförändring andelar i intresseföretag	8	1 835	3 303
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 801</b>	<b>3 269</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	10	-1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 811</b>	<b>3 268</b>
Skatt på årets resultat	5	4	9
<b>Årets resultat</b>		<b>1 815</b>	<b>3 277</b>

## Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Årets resultat	1 815	3 277
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 815</b>	<b>3 277</b>

Noterna på sidorna 10 till 15 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	7	10	10
Andelar i intressebolag	8	29 004	34 002
Uppskjutna skattefordringar		102	104
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 116</b>	<b>34 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		2	3
Kassa och bank		34	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36</b>	<b>3</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 152</b>	<b>34 119</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 135 392 aktier	9	135	135
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135</b>	<b>135</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		24 842	31 675
Balanserat resultat		2 048	-1 229
Årets resultat		1 815	3 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>28 705</b>	<b>33 723</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 840</b>	<b>33 858</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		307	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5	10
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>312</b>	<b>261</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>312</b>	<b>261</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 152</b>	<b>34 119</b>

Noterna på sidorna 10 till 15 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



## Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 801	3 269
Justering för:			
-Omvärdering intresseföretag	8	-1 835	-3 303
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-5	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-39</b>	<b>-36</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		6 833	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>6 833</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning		-6 833	-
Erhållna lån		71	36
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 762</b>	<b>36</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>32</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		-	-
Kursdifferens i likvida medel		2	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>34</b>	<b>-</b>

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	
<b>Ingående eget kapital 1 juli 2020</b>	<b>135</b>	<b>30 446</b>	<b>30 581</b>
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	3 277	3 277
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2021</b>	<b>135</b>	<b>33 723</b>	<b>33 858</b>
<b>Ingående eget kapital 1 juli 2021</b>	<b>135</b>	<b>33 723</b>	<b>33 858</b>
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	1 815	1 815
Lämnad utdelning	-	-6 833	-6 833
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2022</b>	<b>135</b>	<b>28 705</b>	<b>28 840</b>

Noterna på sidorna 10 till 15 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 rapportering rekommenderat 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 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 euro. 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 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

### Nya och förbättrade standarder för framtida tillämpning

Inga nya utfärdade eller ändrade redovisningsstandarder som ska tillämpas under framtida perioder förväntas ha en väsentlig inverkan på koncernens redovisningsprinciper.

## 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.

### 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 ränteutgifter på bankmedel, ränteutgifter på fordringar, samt räntekostnader på lån, valutakursdifferenser, realiserade 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 görs till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt relaterade till anskaffningen av den finansiella tillgången. Detta sker när den finansiella tillgången inte är värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Transaktionskostnader relaterade till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs 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 2021-06-30. Intresseföretagens konsoliderade finansiella rapporter framställs i enlighet med IFRS.

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

- Nivå 1: Enligt priser (justerade) 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 2022-06-30 och 2021-06-30 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 nettoredo visas.

## 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.

## 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 föranses 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. Det är ledningens bedömning att Koncernen inom en överskådlig framtid kommer att generera ett skattemässig överskott som kommer överstiga de befintliga underskottsavdragen, varför uppskjuten skattefordran har tagits upp till fullo i rapport över finansiell ställning/balansräkningen för både Moderbolag och Koncernen.

## 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	2021/2022	2020/2021
Konsultkostnader			-20	-18
Revisionsarvoden		3	-14	-16
<b>Summa</b>			<b>-34</b>	<b>-34</b>

TEUR	Moderbolaget	Note	2021/2022	2020/2021
Konsultkostnader			-20	-18
Revisionsarvoden		3	-14	-16
<b>Summa</b>			<b>-34</b>	<b>-34</b>

**Not 3 Ersättning till revisorerna**

TEUR	Koncernen	Not	2021/2022	2020/2021
<b>Revisionsuppdrag</b>				
KPMG			-14	-16
<b>Summa</b>			<b>-14</b>	<b>-16</b>

TEUR	Moderbolaget	Note	2021/2022	2020/2021
<b>Revisionsuppdrag</b>				
KPMG			-14	-16
<b>Summa</b>			<b>-14</b>	<b>-16</b>

**Not 4 Finansiella intäkter och kostnader**

TEUR	Koncernen	Not	2021/2022	2020/2021
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			10	-2
<b>Summa</b>			<b>10</b>	<b>-2</b>

TEUR	Moderbolaget	Not	2021/2022	2020/2021
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			10	-1
<b>Summa</b>			<b>10</b>	<b>-1</b>

**Not 5 Inkomstskatt**

TEUR	Koncernen	Not	2021/2022	2020/2021
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			4	9
<b>Summa</b>			<b>4</b>	<b>9</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt			1 811	3 267
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 21,4% (22%)			-373	-699
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/icke avdragsgilla kostnader			377	708
<b>Redovisad effektiv skatt</b>			<b>4</b>	<b>9</b>

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 2022 till 0,24 procent (0,24).

TEUR	Moderbolaget	Not	2021/2022	2020/2021
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			4	9
<b>Summa</b>			<b>4</b>	<b>9</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt			1 811	3 268
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 21,4% (22%)			-373	-699
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/icke avdragsgilla kostnader			377	708
<b>Redovisad effektiv skatt</b>			<b>4</b>	<b>9</b>

Vägd genomsnittlig skattesats var 0 %.

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2022 till 0,24 procent (0,24).

**Not 6 Resultat per aktie**

TEUR	Koncernen	Not	2021/2022	2020/2021
<b>Före och efter utspädning - Stamaktier</b>				
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i Euro)			1 814 805	3 276 385
Vägd genomsnittligt antal utestående stamaktier			80 392	80 392
<b>Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i Euro)</b>			<b>22.57</b>	<b>40.76</b>

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

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

TEUR	Moderbolaget	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående värde</b>		10	10
<b>Utgående balans</b>		10	10

Moderbolaget har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel av aktiekapital och röstandel	Bokfört värde 2022-06-30	Bokfört värde 2021-06-30
ABPF Investors AB, org.nr. 556674-0907, Stockholm, Sweden	1,000	100%	10	10
<b>Summa</b>			10	10

**Not 8 Andelar i intresseföretag**

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
------	-----------	------------	------------

**Finansiella tillgångar till verkligt värde via rapport över totalresultat**

<b>Ingående värde</b>	34 002	30 699
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott	-6 833	-
Orealiserad värdeförändring på investering	1 835	3 303
<b>Utgående balans</b>	29 004	34 002

TEUR	Moderbolaget	2022-06-30	2021-06-30
------	--------------	------------	------------

**Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen**

<b>Ingående värde</b>	34 002	30 699
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott	-6 833	-
Orealiserad värdeförändring på investering	1 835	3 303
<b>Utgående balans</b>	29 004	34 002

	Antal andelar	Andel av aktiekapital	Röstandel	Verkligt värde 2022-06-30	Verkligt värde 2021-06-30
--	---------------	-----------------------	-----------	---------------------------	---------------------------

Koncernen och Moderbolaget har följande intresseföretag:

East Capital Baltic Property Fund AB org.nr. 556674-0915, Stockholm, Sweden	4,010	72,78%	3,5%	29 004	34 002
<b>Summa</b>				29 004	34 002

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.

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2022-06-30.

Tabellen nedan sammanfattar den finansiella informationen för East Capital Baltic Property Fund AB (publ):

TEUR	2022-06-30	2021-06-30
Långfristiga tillgångar	57,425	72,209
Kortfristiga tillgångar	10,839	16,321
Långfristiga skulder	-24,066	-7,780
Kortfristiga skulder	-4,333	-41,016
Nettotillgångar (100%)	39,865	46,734
<b>Koncernens andel av nettotillgångarna (72,78%)</b>	<b>29,004</b>	<b>34,010</b>
Intäkter	5,452	6,606
Totalresultat (100%)	2,771	4,725
<b>Koncernens andel av totalresultatet (72,78%)</b>	<b>2,017</b>	<b>3,439</b>

**Not 9 Aktiekapital**

TEUR	2022-06-30	2021-06-30
Stamaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	80	80
B-aktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	55	55
<b>Aktiekapital</b>	<b>135</b>	<b>135</b>

Totalt antal stamaktier uppgår till 80 392 (80 392) aktier med ett kvotvärde på 1 euro (1 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.

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

2021/2022 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		29 004		29 004
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 004</b>		<b>29 004</b>
Övriga skulder			310	310
<b>Summa skulder</b>			<b>310</b>	<b>310</b>

2020/2021 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		34 002		34 002
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 002</b>		<b>34 002</b>
Övriga skulder			253	253
<b>Summa skulder</b>			<b>253</b>	<b>253</b>

2021/2022 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		29 004		29 004
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 004</b>		<b>29 004</b>
Övriga skulder			307	307
<b>Summa skulder</b>			<b>307</b>	<b>307</b>

2020/2021 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		34 002		34 002
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 002</b>		<b>34 002</b>
Övriga skulder			251	251
<b>Summa skulder</b>			<b>251</b>	<b>251</b>

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2022-06-30, 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 Koncernens 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.

---

**Note 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 Estate 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 0,6 miljoner euro per år. Kostnaden tas till fullo av East Capital Baltic Property Fund AB.

Vid räkenskapsårets utgång har East Capital Baltic Property Investors AB en utestående fordran om 0 tusen euro (0 tusen euro) på East Capital Baltic Property Fund AB. 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 Albin Rosengren är anställd av East Capital International AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: East Capital Baltic Property Fund AB (styrelseordförande), FBF Sweden AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital Holding AB, East Capital Real Estate AS (styrelseordförande), East Capital Financial Services AB och Monyx Asset Management AB (styrelsesuppleant). Styrelsemedlemmen Peter Elam Håkansson 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 Baltic Property Fund AB, East Capital International AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital SICAV, East Capital (Lux) General Partner S. à r. l., East Capital Real Estate AS, Espiria SICAV och East Capital Financial Services AB (styrelseordförande).

Verkställande direktör är Joakim Ring som är anställd som Chief Financial Officer East Capital International AB. Ringh har flertalet positioner som vd eller styrelsemedlem i flertalet bolag som är närstående till East Capital eller dess fondprodukter. Samtliga dessa positioner hålls enligt Ringhs anställning inom East Capital.

---

**Note 13 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, datum enligt digital signering


DocuSigned by:  
 Albin Rosengren  
F01E58FB73AE403...  
Albin Rosengren  
Styrelsens ordförande

DocuSigned by:  
 Per Elcar  
66607AF31CB244A...  
Per Elcar  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
 Peter Elam Håkansson  
465F764B8A274F4...  
Peter Elam Håkansson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
 Joakim Ring  
009E21A20D93406...  
Joakim Ringh  
Verkställande direktör

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

DocuSigned by:  
 K. Schrevelius  
BB98AF894B504D9...  
Katrín Schrevelius  
Auktoriserad revisor