
East Capital Baltic Property Investors AB (publ)

Organisationsnummer 556674-0923

Räkenskapsåret 1 juli 2022 - 30 juni 2023

*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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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. Huvudfokus med förlängningen av löptiden är att fortsätta avvecklingen av fastigheter och att dela ut medel som genererats av verksamheten.

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 är -2,2 miljoner euro (1,8 miljoner euro). Resultatet är främst hänförligt till orealiserade värdeförändringar av tillgångarna i Fonden. De orealiserade värdeförändringarna är -2,2 miljoner euro under 2023/2022 samt 1,8 miljoner euro under 2021/2022.

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.

Bolagets ordinarie bolagsstämma hölls den 22 december 2022 där investeringschefen presenterade årsredovisningen för 2021/22 och styrelsens förslag vinstutdelning. East Capital Baltic Property Fund delade ut totalt 4,97 miljoner euro i vinst, varav 3,62 miljoner euro allokerades till East Capital Baltic Property Investors AB (publ). Baserat på bolagsstämmans beslut genomförde bolaget ett frivilligt inlösenprogram i januari 2023, där investerarna löste in totalt 11 199 stamaktier till ett pris av 240 euro per aktie, vilket gjorde den totala inlösen till 2,69 miljoner euro. Baserat på beslutet taget av den extra bolagsstämman i East Capital Baltic Property Investors AB (publ) den 28 mars 2023, betalades 0,93 MEUR i utdelning ut i april 2023.

Koncernens hyresintäkter under räkenskapsåret 2022/23 var 4,57 miljoner euro. I jämförelse med liknande portföljer (exklusive avyttrade fastigheter) minskade hyresintäkterna med 1 % jämfört med året 2021/22. Hyresintäkterna ökade mest i Tallinn Seaport Hotels fastigheter till följd av återställd verksamhet samt extraordinära intäkter under mars och april 2022 från mottagandet av ukrainska flyktingar. Hyresintäkterna ökade även i industrifastigheterna i Tjänassilma och Metal till följd av hyresindexering. Hyresintäkterna minskade mest för Jõhvi Tsentraal fastigheten eftersom flera butiker tillfälligt fick stängas, flyttas, eller ges hyresrabatter i samband med renovering. Hyresintäkterna för Jõhvi Tsentraal förväntas öka under verksamhetsåret 2023/24 då ombyggnaden nu till största delen är klar. Hyresintäkterna minskade också med 9% jämfört med föregående år i Zemitana kontorscenter i Riga på grund av lägre uthyrningsgrad och i Kerese kommersiella center i Narva, Estland på grund av lägre hyresintäkter från butikslokaler. Hyresintäkterna för Aiandi 13 kontorsbyggnad och Jewe kommersiella center förblev oförändrade jämfört med räkenskapsåret 2021/22.

Den genomsnittliga portföljhyran är 6,6 euro per kvadratmeter och per månad för räkenskapsåret 2022/23.

Portföljens lediga lokaler ligger kvar på 10% vid slutet av juni 2023. Beläggningsgraden för de flesta fastigheterna har förblivit stabil under det finansiella året 2022/23. I fastigheten Jõhvi Tsentraal har vakansgraden nu minskat till cirka 10% i och med att nya hyresavtal för ombyggda områden har slutförts och gradvis börjar gälla. I Zemitana kontorscenter har vakansgraden ökat något.

Renoveringsprojektet för Jõhvi Tsentraal som påbörjades 2021 har nästan slutförts vid slutet av det räkenskapsåret 2022/23. Målet med projektet var att modernisera och uppgradera det kommersiella centret, anpassa det för nya nyckelhyresgäster och nya användningsområden för att säkra långsiktig och högre hyresintäkter. Projektet inkluderade renovering av gemensamma utrymmen, enheter som omfattas av nya eller förnyade hyresavtal, renovering av fasaden och fönstren, entréer, exteriöra områden, tillägg av grönska samt renovering av det centrala torget och parkeringsområdet framför det kommersiella centret. Centret har välkomnat flera nya hyresgäster sedan projektets början - Jysk, Sinsay, 24/7 Fitness sports club, Maxima grocery - vilket bidrar till en attraktiv och stark hyresgästmix vid sidan av de befintliga nyckelhyresgästerna. Centret inkluderar även ett coworking-område på tredje våningen. Vakansgraden i fastigheten, som nådde nästan 40% innan renoveringen, ligger nu på en måttlig nivå på cirka 10%.

Beläggningsgraden och omsättningen för Tallinn Seaport Hotel ökar kontinuerligt. Under räkenskapsåret 2022/23 var den totala omsättningen 1,4 gånger högre jämfört med ett år tidigare och på en jämförbar nivå med räkenskapsåret 2018/19 före Covid-pandemin. Den genomsnittliga beläggningsgraden under räkenskapsåret 2022/23 var 71% jämfört med 58% för ett år sedan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen, risker och osäkerhetsfaktorer

Under fondens förlängda löptid från juli 2022 fram till juli 2027 kommer investeringsteamet att fokusera på att säkra hyresintäkterna och värdet på fastigheterna (genom tilläggsinvestering vid behov), avyttra fastigheter när så är möjligt till attraktiva priser och utdelningar till investerare från verksamheten och försäljningar.

Under det räkenskapsåret 2021/22 avyttrade fonden två fastigheter - Go Spa hotell på Saaremaa-ön i Estland och Jin-kontoret i Vilnius och genomförde en utdelning i East Capital Baltic Property Investors AB (publ) på 45 euro per aktie i samband med försäljningarna. En ytterligare utdelning gjordes under det finansiella året 2022/23 när totalt 4,97 miljoner euro delades ut i East Capital Baltic Property Fund och 3,6 miljoner euro i East Capital Baltic Property Investors AB (publ). Under 2022/23 fortsatte fonden att säkra fastigheternas hyresintäkter och värde för eventuell avyttring i framtiden.

Under räkenskapsåret 2022/23 var påverkan av Covid viruset redan dämpad i de baltiska länderna såväl som globalt eftersom det inte fanns några restriktioner avseende sammankomster, företagsverksamhet, resor eller besökskantal i offentliga utrymmen. Den negativa påverkan under 2020-2021 var mest påtaglig inom turism, transport och detaljhandel, vilka till största delen hade återhämtat sig till mitten av 2022. Hittills under 2023 har det inte varit någon ytterligare ökning av smittovån och inga företagsrestriktioner relaterade till viruset, vilket innebär att ingen påverkan på fondens verksamhet förväntas.

Kriget mellan Ukraina och Ryssland som startade i februari 2022 är en pågående internationell konflikt, men har ingen direkt påverkan på fonden. Initialt utlöste kriget chocker för den europeiska och globala ekonomin, inklusive störningar i leveranskedjan och ökade energipriser, men dessa processer har nu stabiliserats. Fondens fastighetsinvesteringar har inte direkt påverkats av kriget i Ukraina och förväntas troligen inte påverkas under räkenskapsåret 2023/24.

Kriget har dock bidragit till de deflationstryck som byggdes upp under återhämtningen efter Covid pandemin. Vi ser höga inflationstakter över hela Europeiska unionen, vilket har lett till att Europeiska centralbanken har höjt sina räntor som en åtgärd för att mildra detta och till ökade räntekostnader för företag och privatpersoner. De högre räntekostnaderna kommer att resultera i lägre nettovinster för fonden på grund av ökade finansieringskostnader. Å andra sidan har den höga inflationen i vissa fall gynnat fastigheterna genom ökade hyror där indexeringen inte är begränsad och rimlig. Inflationen förväntas modereras till 2024. Den långsiktiga synen på de baltiska ekonomierna förblir positiv.

Under 2022 uppgick investeringsvolymen på den baltiska fastighetsmarknaden till 1,2 miljarder euro. Investeringsvolymerna låg under rekordhöga nivåer på 1,9 miljarder euro år 2021, men översteg fortfarande den tidigare årsnivån på 1,0 miljarder euro. Under första halvåret 2023 var den kända investeringsvolymen 0,37 miljarder euro enligt Colliers Estonia. Investeringsvolymen för 2023 förväntas ligga under tidigare års nivåer. Avkastningarna fortsätter att vara under ökat tryck på grund av ökade finansieringskostnader men många säljare är ännu inte redo att justera sina förväntningar på försäljningspris, vilket skapar en klyfta mellan säljarnas och köparnas förväntningar. Eftersom de huvudsakliga investeringarna finns kvar på marknaden och det finns kapital tillgängligt förväntar vi oss dock att transaktionsvolymerna ökar under 2024 när finansieringskostnaderna stabiliseras och säljare och köpare är mer överens.

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

Förslag till vinstdisposition

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

Aktieägartillskott	21 237 381
Balanserade vinstmedel	3 862 606
Årets resultat	-2 188 180
	<hr/>
	22 911 807

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Utdelning	
I ny räkning balanseras	22 911 807
Summa	<hr/>
	22 911 807

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	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Administrationskostnader	2	-114	-34
Resultat från andelar i intresseföretag	8	-2 171	1 835
Rörelseresultat		-2 285	1 801
Finansiella kostnader	4	94	10
Resultat före skatt		-2 191	1 811
Skatt på årets resultat	5	3	4
Vinst för året/Summa totalresultat för året		-2 188	1 815
Resultat per aktie, EUR	6		
före och efter utspädning		-31.62	22.57

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	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	23 218	29 004
Uppskjutna skattefordringar		100	103
Summa anläggningstillgångar		23 318	29 107
Kortfristiga tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		12	12
Likvida medel		34	34
Summa omsättningstillgångar		46	46
Summa tillgångar		23 364	29 153
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	9	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		21 227	24 842
Balanserat resultat inkl. årets totalresultat		1 673	3 861
Summa eget kapital		23 035	28 838
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		324	310
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		5	5
Summa kortfristiga skulder		329	315
Summa skulder		329	315
Summa eget kapital och skulder		23 364	29 153

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

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-2 285	1 801
Justering för:			
- Omvärdering intresseföretag	8	2 171	-1 835
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-	-5
Erlagd ränta		-2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-116	-39
Investeringsverksamheten			
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		3 615	6 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 615	6 833
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av aktieägartillskott		-2 688	-
Lämnad utdelning		-927	-6 833
Erhållna lån		116	71
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 499	-6 762
Årets kassaflöde		-	32
Likvida medel vid årets början		34	-
Kursdifferens i likvida medel		-	2
Likvida medel vid årets slut		34	34

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 2021	135	31 675	2 046	33 856
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	1 815	1 815
Lämnad utdelning	-	-6 833	-	-6 833
Utgående eget kapital 30 juni 2022	135	24 842	3 861	28 838
Ingående eget kapital 1 juli 2022	135	24 842	3 861	28 838
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	-2 188	-2 188
Inlösen av aktier	-11	-2 677	-	-2 688
Fondemission	11	-11	-	-
Lämnad utdelning	-	-927	-	-927
Utgående eget kapital 30 juni 2023	135	21 227	1 673	23 035

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

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Administrationskostnader	2	-114	-34
Orealiserad värdeförändring andelar i intresseföretag	8	-2 171	1 835
Rörelseresultat		-2 285	1 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	94	10
Resultat före skatt		-2 191	1 811
Skatt på årets resultat	5	3	4
Årets resultat		-2 188	1 815

Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Årets resultat	-2 188	1 815
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-2 188	1 815

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

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	7	10	10
Andelar i intressebolag	8	23 218	29 004
Uppskjutna skattefordringar		100	102
Summa anläggningstillgångar		23 328	29 116
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		2	2
Kassa och bank		34	34
Summa omsättningstillgångar		36	36
Summa tillgångar		23 364	29 152
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 135 392 aktier	9	135	135
Summa bundet eget kapital		135	135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		21 227	24 842
Balanserat resultat		3 863	2 048
Årets resultat		-2 188	1 815
Summa fritt eget kapital		22 902	28 705
Summa eget kapital		23 037	28 840
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		322	307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5	5
Summa kortfristiga skulder		327	312
Summa skulder		327	312
Summa eget kapital och skulder		23 364	29 152

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

Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-2 285	1 801
Justering för:			
-Omvärdering intresseföretag	8	2 171	-1 835
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-	-5
Erlagd ränta		-2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-116	-39
Investeringsverksamheten			
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		3 615	6 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 615	6 833
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av aktieägartillskott		-2 688	-
Lämnad utdelning		-927	-6 833
Erhållna lån		116	71
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 499	-6 762
Årets kassaflöde		-	32
Likvida medel vid årets början		34	-
Kursdifferens i likvida medel		-	2
Likvida medel vid årets slut		34	34

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 2021	135	33 723	33 858
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	1 815	1 815
Lämnad utdelning	-	-6 833	-6 833
Utgående eget kapital 30 juni 2022	135	28 705	28 840
Ingående eget kapital 1 juli 2022	135	28 705	28 840
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-2 188	-2 188
Inlösen av aktier	-11	-2 677	-2 688
Fondemission	11	-11	-
Lämnad utdelning	-	-927	-927
Utgående eget kapital 30 juni 2023	135	22 902	23 037

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 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 15 november 2023. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 december 2023.

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 redovisningsprinciper.

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, 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 intressebolaget 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 2023-06-30. 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 (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 2023-06-30 och 2022-06-30 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 föränleds 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 fullt 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	2022/2023	2021/2022
Konsultkostnader			-106	-20
Revisionsarvoden		3	-8	-14
Summa			-114	-34

TEUR	Moderbolaget	Note	2022/2023	2021/2022
Konsultkostnader			-106	-20
Revisionsarvoden		3	-8	-14
Summa			-114	-34

Not 3 Ersättning till revisorerna

TEUR	Koncernen	Not	2022/2023	2021/2022
Revisionsuppdrag				
KPMG			-8	-14
Summa			-8	-14

TEUR	Moderbolaget	Note	2022/2023	2021/2022
Revisionsuppdrag				
KPMG			-8	-14
Summa			-8	-14

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2022/2023	2021/2022
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			94	10
Summa			94	10

TEUR	Moderbolaget	Not	2022/2023	2021/2022
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			94	10
Summa			94	10

Not 5 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen	Not	2022/2023	2021/2022
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			3	4
Summa			3	4

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt			-2 191	1 811
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%			451	-373
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/icke avdragsgilla kostnader			-448	377

Redovisad effektiv skatt

			3	4
--	--	--	----------	----------

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 2023 till -0,15 procent (0,22).

TEUR	Moderbolaget	Not	2022/2023	2021/2022
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			3	4
Summa			3	4

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt			-2 191	1 811
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%			451	-373
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/icke avdragsgilla kostnader			-448	377

Redovisad effektiv skatt

			3	4
--	--	--	----------	----------

Vägd genomsnittlig skattesats var 0 %.

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2023 till -0,15 procent (0,22).

Not 6 Resultat per aktie

TEUR	Koncernen	Not	2022/2023	2021/2022
Före och efter utspädning - Stamaktier				
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i Euro)			2 188 206	1 814 805
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier			69 193	80 392
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i Euro)			-31.62	22.57

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

Not 7 Andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	2023-06-30	2022-06-30
Ingående värde		10	10
Utgående balans		10	10

Moderbolaget har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel av aktiekapital och röstandel	Bokfört värde 2023-06-30	Bokfört värde 2022-06-30
ABPF Investors AB, org.nr. 556674-0907, Stockholm, Sweden	1.000	100%	10	10
Summa			10	10

Not 8 Andelar i intresseföretag

TEUR	Koncernen	2023-06-30	2022-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via rapport över totalresultat			
Ingående värde		29 004	34 002
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		-3 615	-6 833
Orealiserad värdeförändring på investering		-2 171	1 835
Utgående balans		23 218	29 004

TEUR	Moderbolaget	2023-06-30	2022-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen			
Ingående värde		29 004	34 002
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		-3 615	-6 833
Orealiserad värdeförändring på investering		-2 171	1 835
Utgående balans		23 218	29 004

	Antal andelar	Andel av aktiekapital	Röstandel	Verkligt värde 2023-06-30	Verkligt värde 2022-06-30
Koncernen och Moderbolaget har följande intresseföretag:					
East Capital Baltic Property Fund AB org.nr. 556674-0915, Stockholm, Sweden	4.010	72,78%	3,5%	23 218	29 004
Summa				23 218	29 004

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 2023-06-30.

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

TEUR	2023-06-30	2022-06-30
Långfristiga tillgångar	56 318	57 425
Kortfristiga tillgångar	2 344	10 839
Långfristiga skulder	-24 902	-24 066
Kortfristiga skulder	-1 845	-4 333
Nettotillgångar (100%)	31 915	39 865
Koncernens andel av nettotillgångarna (72,78%)	23 218	29 004
Intäkter	4 566	5 452
Totalresultat (100%)	2 982	2 771
Koncernens andel av totalresultatet (72,78%)	2 170	2 017

Not 9 Aktiekapital

TEUR	2023-06-30	2022-06-30
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 (80 392) aktier med ett kvotvärde på 1.16 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

2022/2023 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		23 218		23 218
Summa tillgångar		23 218		23 218
Övriga skulder			324	324
Summa skulder			324	324

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
Summa tillgångar		29 004		29 004
Övriga skulder			310	310
Summa skulder			310	310

2022/2023 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		23 218		23 218
Summa tillgångar		23 218		23 218
Övriga skulder			322	322
Summa skulder			322	322

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
Summa tillgångar		29 004		29 004
Övriga skulder			307	307
Summa skulder			307	307

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2023-06-30, 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.

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 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 0,5 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:

F01E58FB73AE403...
Albin Rosengren
Styrelsens ordförande

DocuSigned by:

66607AF31CB244A...
Per Elcar
Styrelseledamot


DocuSigned by:

465F764B8A274F4...
Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

009E21A20D93406...
Joakim Ringh
Verkställande direktör

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

DocuSigned by:

BB98AF894B504D9...
Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor