
East Capital Baltic Property Investors AB (publ)

Organisationsnummer 556674-0923

Räkenskapsåret 1 juli 2024 - 30 juni 2025

*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

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 2024-07-01 – 2025-06-30.

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.

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 var -0,8 miljoner euro (-1,6 miljoner euro). Resultatet kan huvudsakligen tillskrivas orealiserade värdeförändringar av innehaven i Fonden. De orealiserade värdeförändringarna var -0,8 miljoner euro under 2024/2025 och -1,4 miljoner euro under 2023/2024.

Verksamheten under räkenskapsåret

Det associerade bolaget East Capital Baltic Property Fund AB har varit fullt investerad sedan 2007, vilket innebär att Bolaget inte längre har några återstående skyldigheter gentemot fonden.

Under räkenskapsåret 2024/25 uppgick Fondens nettohyresintäkter till 4,64 miljoner EUR, vilket förblev stabilt jämfört med föregående år. Tillväxten drevs av genomförda renoveringar och nya hyresavtal i Jõhvi Tsentraal, utökad hyresgästarea i Metal industribyggnad samt förbättrad beläggning i Tănassilma industrifastighet och Kerese Centre i Narva. Nedgångar noterades i Aiandi kontorsbyggnad och Jewe Centre på grund av ökade vakanser och försäljningen av Jewe Furniture House i april 2024. Intäkterna från Tallinn Seaport Hotel förblev stabila jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga hyresnivån inom portföljen under räkenskapsåret 2024/25 uppgick till 7,6 EUR per kvadratmeter och månad.

Vid räkenskapsårets slut i juni 2025 uppgår vakansgraden för fondens portfölj till 8 %. Den mest betydande ökningen i beläggning skedde i Tănassilma industrifastighet, där ett nytt hyresavtal tecknades för en av de tidigare Makitabyggnaderna. Hyresgästen flyttade in under maj och juni 2025. Efter denna förändring är den återstående vakansen i kontorslokalerna 880 kvadratmeter. Beläggningen förbättrades också i Jõhvi Tsentraal, där Swedbank AS öppnade en regional filial i augusti 2024. Med tillägg av flera mindre hyresgäster är vakansgraden i Jõhvi Tsentraal cirka 1 % i juni 2025. Humana secondhandbutik i Jewe Centre stängde vid hyresperiodens slut i mars 2025, vilket ökade vakansen i centret. I februari 2025 tecknades ett nytt hyresavtal med Gym! sportklubb för 710 kvadratmeter i Jewe Centre, med förväntad driftsättning hösten 2025. Detta är första steget i uppdateringen av Jewe Centres koncept för att bli en livlig knutpunkt för både handel och nöje.

Den partiella renoveringen av Kerese Centre i Narva började i december 2023, med start av att teckna ett hyresavtal för en 770 kvm Gym! Sports Club på bottenvåningen, tillsammans med uppgraderingar av de gemensamma områdena. Gymmet öppnade officiellt i oktober 2024. Dessutom inleddes förhandlingar för en 242 kvm enhet på tredje våningen i slutet av 2024 och avslutades framgångsrikt med ett tecknat hyresavtal i juli 2025. Som ett resultat är tredje våningen nu fullt uthyrd, vilket minskar den totala vakansgraden från 18% till 13% av den totala uthyrningsbara ytan.

Omsättningen för Tallinn Seaport Hotel för räkenskapsåret 2024/25 var på jämförbar nivå med räkenskapsåret 2023/24. Utöver grundhyran lades en halvårsvis omsättningsbaserad hyreskomponent till, både i december 2024 och juni 2025. Den omsättningsbaserade hyreskomponenten utgör 35 % av den totala årliga hyran (35 % även under 2023/24).

I slutet av november 2024 slutförde Fonden försäljningen av Zemitana kontorsbyggnad i Riga för 1,83 miljoner EUR. Efter denna transaktion är den återstående fastighetsportföljen nu helt belägen i Estland.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen, risker och osäkerhetsfaktorer

Under den förlängda fondperioden från juli 2022 till juli 2027 fokuserar investeringsteamet på att säkerställa hyresintäkterna och värdet på fastigheterna (genom tilläggsinvesteringar om det behövs), att avyttra fastigheter till attraktiva priser när det är möjligt samt genomföra utdelningar till investerare, både från löpande verksamhet och från försäljningsintäkter.

Portföljen har inte drabbats direkt av kriget i Ukraina som startade i februari 2022. Den höga inflationen gjorde det möjligt att höja hyresnivåerna även under 2024/25 i vissa fastigheter där indexeringen inte var begränsad.

Portföljen har inte drabbats direkt av kriget i Ukraina som startade i februari 2022. Den höga inflationen gjorde det möjligt att höja hyresnivåerna även under 2024/25 i vissa fastigheter där indexeringen inte var begränsad.

Under 2024/2025, för andra året i rad, förblev den totala investeringsvolymen i Baltikum under tröskeln på 1 miljard EUR, och nådde sin lägsta nivå under det senaste decenniet. Under 2025/2026 förväntas investeringsaktiviteten öka efter en period av uppskjutna beslut, lägre räntor och ett växande antal fastighetsägare som överväger att sälja sina fastigheter. Hyresmarknaden förblir svag under 2025/2026, eftersom hyresförhandlingar och beslutsfattande fortsätter att ta betydligt längre tid än tidigare. Inflationen i Estland förväntas överstiga 4 % under 2025/2026 på grund av planerad momsökning i juli 2025.

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	21 226 182
Balanserade vinstmedel	88 272
Årets resultat	<u>-839 984</u>
	20 474 470

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	<u>20 474 470</u>
Summa	20 474 470

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	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Administrationskostnader	2	-34	-48
Resultat från andelar i intresseföretag	8	-801	-1 432
Rörelseresultat		-835	-1 480
Finansiella kostnader	4	-6	-10
Resultat före skatt		-841	-1 490
Skatt på årets resultat	5	-	-96
Vinst för året/Summa totalresultat för året		-841	-1 586
Resultat per aktie, EUR	6		
före och efter utspädning		-12.15	-22.96

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.

Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	Not	2025-06-30	2024-06-30
------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	20 985	21 786
Summa anläggningstillgångar		20 985	21 786
Kortfristiga tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		-	1
Likvida medel		5	5
Summa omsättningstillgångar		5	6
Summa tillgångar		20 990	21 792

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Aktiekapital	9	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		21 227	21 227
Balanserat resultat inkl. årets totalresultat		-754	87
Summa eget kapital		20 608	21 449

SKULDER

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9	-
Övriga skulder		363	339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10	4
Summa kortfristiga skulder		382	343
Summa skulder		382	343
Summa eget kapital och skulder		20 990	21 792

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

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
------	-----	----------------------------	----------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster		-835	-1 480
Justering för:			
- Omvärdering intresseföretag	8	801	1 432
Erhållen ränta		-	4
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		18	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16	-45

Finansieringsverksamheten

Erhållna lån		16	16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16	16

Årets kassaflöde

		-	-29
Likvida medel vid årets början		5	34
Likvida medel vid årets slut		5	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 2023	135	21 227	1 673	23 035
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-	-1 586	-1 586
Utgående eget kapital 30 juni 2024	135	21 227	87	21 449
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

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

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Administrationskostnader	2	-33	-48
Orealiserad värdeförändring andelar i intresseföretag	8	-801	-1 432
Rörelseresultat		-834	-1 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6	-10
Resultat före skatt		-840	-1 490
Skatt på årets resultat	5	-	-96
Årets resultat		-840	-1 586

Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Årets resultat	-840	-1 586
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-840	-1 586

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

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	7	10	10
Andelar i intressebolag	8	20 985	21 786
Summa anläggningstillgångar		20 995	21 796
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		1	4
Kassa och bank		5	5
Summa omsättningstillgångar		6	9
Summa tillgångar		21 001	21 805
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	21 227
Balanserat resultat		89	1 675
Årets resultat		-840	-1 586
Summa fritt eget kapital		20 476	21 316
Summa eget kapital		20 611	21 451
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9	-
Övriga skulder		370	349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11	5
Summa kortfristiga skulder		390	354
Summa skulder		390	354
Summa eget kapital och skulder		21 001	21 805

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

Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-834	-1 480
Justering för:			
-Omvärdering intresseföretag	8	801	1 432
Erhållen ränta		-	4
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		17	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16	-45
Finansieringsverksamheten			
Erhållna lån		16	16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16	16
Årets kassaflöde		-	-29
Likvida medel vid årets början		5	34
Likvida medel vid årets slut		5	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 2023	135	22 902	23 037
Vinst för året/Summa totalresultat för året	-	-1 586	-1 586
Utgående eget kapital 30 juni 2024	135	21 316	21 451
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

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

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 förädlas 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 4 november 2025. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 december 2025.

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

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

IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1; många av de befintliga principerna i IAS 1 behålls, med begränsade ändringar. IFRS 18 påverkar inte redovisning eller värdering av poster i de finansiella rapporterna, men kan förändra vad ett företag redovisar som sitt "rörelseresultat".

Enligt IASB ska IFRS 18 tillämpas för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2027 eller senare, och den gäller även jämförelseinformation. Den nya standarden har ännu inte antagits av EU, och tillämpningsdatumet för företag inom EU är ännu inte fastställt.

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 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 2025-06-30. Intresseföretagens konsoliderade finansiella rapporter framställs 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 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 2025-06-30 och 2024-06-30 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.

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	2024/2025	2023/2024
Konsultkostnader			-17	-16
Revisionsarvoden		3	-17	-32
Summa			-34	-48

TEUR	Moderbolaget	Note	2024/2025	2023/2024
Konsultkostnader			-16	-16
Revisionsarvoden		3	-17	-32
Summa			-33	-48

Not 3 Ersättning till revisorerna

TEUR	Koncernen	Not	2024/2025	2023/2024
Revisionsuppdrag				
KPMG revisionstjänster			-16	-30
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget			-1	-2
Summa			-17	-32

TEUR	Moderbolaget	Note	2024/2025	2023/2024
Revisionsuppdrag				
KPMG revisionstjänster			-16	-30
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget			-1	-2
Summa			-17	-32

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2024/2025	2023/2024
Ränta			-	4
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			-6	-14
Summa			-6	-10

TEUR	Moderbolaget	Not	2024/2025	2023/2024
Ränta			-	4
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			-6	-14
Summa			-6	-10

Not 5 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen	Not	2024/2025	2023/2024
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			-	-96
Summa			-	-96

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt			-841	-1 490
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%			173	307
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter (+) / icke avdragsgilla kostnader (-)			-165	-295
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			-8	-12
Återföring av tidigare års skatteavsättning			-	-96

Redovisad effektiv skatt

			-	-96
--	--	--	---	-----

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 2025 till 0 procent (6,45).

TEUR	Moderbolaget	Not	2024/2025	2023/2024
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			-	-96
Summa			-	-96

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt			-840	-1 490
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%			173	307
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter (+) / icke avdragsgilla kostnader (-)			-165	-295
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			-8	-12
Återföring av tidigare års skatteavsättning			-	-96

Redovisad effektiv skatt

			-	-96
--	--	--	---	-----

Vägd genomsnittlig skattesats var 0 %.

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2025 till 0 procent (6,45).

Not 6 Resultat per aktie

	Koncernen	Not	2024/2025	2023/2024
Före och efter utspädning - Stamaktier				
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i Euro)			-840 537	-1 586 154
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier			69 193	69 193
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i Euro)			-12,15	-22,92

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

Not 7 Andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	2025-06-30	2024-06-30
Ingående värde		10	10
Utgående balans		10	10

Moderbolaget har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel av aktiekapital och röstandel	Bokfört värde 2025-06-30	Bokfört värde 2024-06-30
ABPF Investors AB, org.nr. 556674-0907, Stockholm, Sweden	1,000	100%	10	10
Summa			10	10

Not 8 Andelar i intresseföretag

TEUR	Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via rapport över totalresultat			
Ingående värde		21 786	23 218
Orealiserad värdeförändring på investering		-801	-1 432
Utgående balans		20 985	21 786

TEUR	Moderbolaget	2025-06-30	2024-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen			
Ingående värde		21 786	23 218
Orealiserad värdeförändring på investering		-801	-1 432
Utgående balans		20 985	21 786

	Antal andelar	Andel av aktiekapital	Röstandel	Verkligt värde 2025-06-30	Verkligt värde 2024-06-30
Koncernen och Moderbolaget har följande intresseföretag:					
East Capital Baltic Property Fund AB org.nr. 556674-0915, Stockholm, Sweden	4,010	72.78%	3,5%	20 985	21 786
Summa				20 985	21 786

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	2025-06-30	2024-06-30
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.

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

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

2023/2024 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaff- ningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		21 786		21 786
Summa tillgångar		21 786		21 786
Övriga skulder			339	339
Summa skulder			339	339

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

2023/2024 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaff- ningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		21 786		21 786
Summa tillgångar		21 786		21 786
Övriga skulder			349	349
Summa skulder			349	349

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2025-06-30, 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 slut har East Capital Baltic Property Fund Investors AB utestående skulder på TEUR 361 (TEUR 339) 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 Fund AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital SICAV, East Capital (Lux) General Partner S. à r. l., Espiria SICAV, East Capital Financial Services AB (styrelseordförande), East Capital International AB, Cicero Fonder AB, Eastnine AB (publ), Hjerta AB, Nordic Brokers Association AB, Garna Stockholm Holding AB samt ledamot i tillsynsstyrelsen för East Capital Real Estate AS.

Styrelseledamoten 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 Real Estate AS (styrelseordförande), Monyx Asset Management AB (suppleant), ABPF Investors AB (suppleant), ABPF Lithuania AB (suppleant), ABPF Zemitana (Lat) AB (suppleant), ABPF Jeruzalemes (Lat) AB (suppleant).

Styrelseledamoten Per Elcar är anställd av East Capital Holding AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: East Capital Financial Services AB (ledamot, VD), InsClear PC AB, East Capital Real Estate AS samt VD för East Capital Holding AB.

Note 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Stockholm, datum enligt digital signering

DocuSigned by:
 *Peter Elam Håkansson*
465F764B8A274F4...
Peter Elam Håkansson
Styrelsens ordförande

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

DocuSigned by:
 *Albin Rosengren*
F01E58FB73AE403...
Albin Rosengren
VD/Styrelseledamot

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

Signed by:
 *K. Schrewelius*
DEACFC6C0DBC43B...
Katrín Schrewelius
Auktoriserad revisor