

East Capital Baltic Property Investors AB (publ)

Organisationsnummer 556674-0923

Räkenskapsåret 1 juli 2023 - 30 juni 2024

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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 -1,6 miljoner euro (-2,2 miljoner euro). Resultatet kan huvudsakligen tillskrivas orealiserade värdeförändringar av innehaven i Fonden. De orealiserade värdeförändringarna var -1,6 miljoner euro under 2023/2024 och -2,2 miljoner euro under 2022/2023.

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.

Nettohyresintäkterna för i Fonden under räkenskapsåret 2023/24 uppgick till EUR 4,68 miljoner och ökade med 1,6% jämfört med räkenskapsåret 2022/23. Nettohyresintäkterna ökade mest i Jöhvi Tsentraal-fastigheten eftersom renoveringen nu är i stort sett klar och hyresgästerna har flyttat in. Nettohyresintäkterna ökade också i Tallinn Seaport Hotel, Jewe Centre och Kerese Centre. Nettohyresintäkterna minskade i Tănassilma och Metal industrifastigheter på grund av ökad vakans och försäljning av byggnad B i Metal industrifastighet i april 2024. Nettohyresintäkterna för Aiandi 13-kontoren, Jewe köpcentrum och Zemitana kontorscenter i Riga förblev oförändrade jämfört med räkenskapsåret 2022/23.

Den genomsnittliga hyran för hela portföljen under räkenskapsåret 2023/24 var 7,4 euro/kvm/mån.

Vakansgraden för fondportföljen uppgår till 12% vid räkenskapsårets slut i juni 2024. Uthyrningen har ökat mest i Jöhvi Tsentraal-fastigheten eftersom nya hyresavtal för ombyggda områden gradvis träder i kraft. I oktober 2023 undertecknades ett nytt hyresavtal med Swedbank AS, vars regionala filial i Jöhvi kommer att flyttas till Jöhvi Tsentraal. Efter att Swedbanks lokaler tas i bruk i augusti 2024 kommer Jöhvi Tsentraal att fungera med en vakansgrad på cirka 3%, vilket är det lägsta någonsin. I Tănassilma industrifastighet ökade vakansen till 47% i oktober 2023 på grund av att den långsiktiga hyresgästen Makita flyttade till deras egen kontors- och lageranläggning. Uthyrningen förbättrades något i mitten av februari när möbelförsäljaren Evelekt under en kortare perioden hyrde en del av de tidigare Makita-lokalerna. I juni 2024 undertecknade Evelekt ett långsiktigt hyresavtal för hela byggnaden, vilket resulterade i en vakansgrad på 30%. Vakansen ökade också i Metal industrifastighet eftersom hyresgästen som ockuperade hela B-byggnaden ansökte om konkurs i augusti 2023. Metal B-produktionsbyggnad såldes i april 2024.

Under räkenskapsåret 2023/24 avyttrade fonden två mindre fastigheter, Metal B-produktionsbyggnaden (en del av Metal-komplexet) och Jewe Furniture-huset i Jöhvi (en del av Jewe detaljhandelskomplexet). Metal B-produktionsbyggnaden såldes till ett pris nära bokfört värde och Jewe Furniture-huset såldes till ett pris något lägre jämfört med bokfört värde från juni 2023. Försäljningsintäkterna som återstår efter återbetalning av banklån kommer initialt att stanna på fondens konton och användas för kommande nödvändiga investeringar i fastigheterna samt för betalning av fondavgifter.

Den delvisa uppgraderingen av Kerese Center i Narva började med undertecknandet av ett hyresavtal i december 2023 med en gymoperatör, som kommer att öppna ett gym på 770 kvm på bottenvåningen i centret. Tillsammans med byggandet av gymområdet kommer förbättringar också att göras i de gemensamma områdena på bottenvåningen. Gymmet förväntas öppna under hösten 2024.

Omsättningen för Tallinn Seaport Hotel under räkenskapsåret 2023/24 ökade med +5,4% jämfört med räkenskapsåret 2022/23. Utöver grundhyran lades en halvårlig omsättningsbaserad hyreskomponent till, både i december 2023 och juni 2024. Hyreskomponenten utgör 35% av den totala årliga hyran (30% under 2022/23).

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 säkra hyresintäkterna och värdet på fastigheterna (genom tilläggsinvesteringar om det behövs), avyttra fastigheter när det är möjligt till attraktiva priser och distribuera intäkter till investerare både från verksamheten och försäljningar.

Under räkenskapsåret 2024/25 fortsätter fonden att framtidssäkra fastigheternas hyresintäkter och värde för potentiella avyttringar.

Fastighetsportföljen har inte direkt påverkats av kriget i Ukraina och förväntas inte påverkas under 2024/25. Effekterna av den relaterade energikrisen är för närvarande dämpade. Hög inflation möjliggjorde ökad hyresinkassering i vissa fastigheter där indexeringen inte är begränsad och är rimlig. Under 2024 har inflationen minskat och ligger under målet på 2% i Lettland och mellan 3-4% i Estland, främst på grund av en momsökning i början av 2024.

De ökade räntekostnaderna påverkade dock portföljen under 2023/24, eftersom det syndikerade banklånet inte är säkrat. Fondens nettovinst är lägre på grund av högre räntekostnader, men totala räntekostnader förväntas minska något under nästa räkenskapsår.

Under 2023 minskade investeringarna på den baltiska fastighetsmarknaden som förväntat, till ett belopp av 0,93 miljarder euro. Under det första halvåret 2024 var den kända investeringsvolymen 0,44 miljarder euro enligt Colliers Estonia. Marknaden väntar på bättre finansieringsvillkor som kan uppmuntra aktivitet från hösten 2024. Således förväntas tredje kvartalet 2024 följa trenderna som observerats under första halvåret, medan fjärde kvartalet 2024 förväntas innebära ökad aktivitet, drivet av lägre räntor. Avkastningen steg under 2023 och har förblivit stabil under den första halvan av 2024, med begränsade marknadsbevis.

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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (belopp i EUR):

Aktieägartillskott	21 226 182
Balanserade vinstmedel	1 674 426
Årets resultat	<u>-1 586 154</u>
	21 314 454

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	<u>21 314 454</u>
Summa	21 314 454

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	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Administrationskostnader	2	-48	-114
Resultat från andelar i intresseföretag	8	-1 432	-2 171
Rörelseresultat		-1 480	-2 285
Finansiella kostnader	4	-10	94
Resultat före skatt		-1 490	-2 191
Skatt på årets resultat	5	-96	3
Vinst för året/Summa totalresultat för året		-1 586	-2 188
Resultat per aktie, EUR	6		
före och efter utspädning		-22,96	-31,62

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	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	21 786	23 218
Uppskjutna skattefordringar		-	100
Summa anläggningstillgångar		21 786	23 318
Kortfristiga tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		1	12
Likvida medel		5	34
Summa omsättningstillgångar		6	46
Summa tillgångar		21 792	23 364
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	9	135	135
Övrigt tillskjutet kapital		21 227	21 227
Balanserat resultat inkl. årets totalresultat		87	1 673
Summa eget kapital		21 449	23 035
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		339	324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4	5
Summa kortfristiga skulder		343	329
Summa skulder		343	329
Summa eget kapital och skulder		21 792	23 364

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

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 480	-2 285
Justering för:			
- Omvärdering intresseföretag	8	1 432	2 171
Erhållen ränta		4	-
Erlagd ränta		-	-2
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45	-116
Investeringsverksamheten			
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		-	3 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	3 615
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av aktieägartillskott		-	-2 688
Lämnad utdelning		-	-927
Erhållna lån		16	116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16	-3 499
Årets kassaflöde		-29	-
Likvida medel vid årets början		34	34
Likvida medel vid årets slut		5	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 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
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

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

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Administrationskostnader	2	-48	-114
Orealiserad värdeförändring andelar i intresseföretag	8	-1 432	-2 171
Rörelseresultat		-1 480	-2 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-10	94
Resultat före skatt		-1 490	-2 191
Skatt på årets resultat	5	-96	3
Årets resultat		-1 586	-2 188

Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Årets resultat	-1 586	-2 188
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-1 586	-2 188

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

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	7	10	10
Andelar i intressebolag	8	21 786	23 218
Uppskjutna skattefordringar		-	100
Summa anläggningstillgångar		21 796	23 328
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		4	2
Kassa och bank		5	34
Summa omsättningstillgångar		9	36
Summa tillgångar		21 805	23 364
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		1 675	3 863
Årets resultat		-1 586	-2 188
Summa fritt eget kapital		21 316	22 902
Summa eget kapital		21 451	23 037
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		349	322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5	5
Summa kortfristiga skulder		354	327
Summa skulder		354	327
Summa eget kapital och skulder		21 805	23 364

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

Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 480	-2 285
Justering för:			
-Omvärdering intresseföretag	8	1 432	2 171
Erhållen ränta		4	-
Erlagd ränta		-	-2
Ökning/minskning skulder av rörelsekaraktär		-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45	-116
Investeringsverksamheten			
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		-	3 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	3 615
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av aktieägartillskott		-	-2 688
Lämnad utdelning		-	-927
Erhållna lån		16	116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16	-3 499
Årets kassaflöde		-29	-
Likvida medel vid årets början		34	34
Likvida medel vid årets slut		5	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 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
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

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

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

Årsredovisningen och Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 5 november 2024. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 december 2024.

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 ränteintäkter på bankmedel, ränteintäkter 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 2024-06-30. 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 (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 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 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 realiserad 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 realiserad värdeökning på dessa andelar.

Not 2 Administrativa kostnader				
TEUR	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Konsultkostnader			-16	-106
Revisionsarvoden		3	-32	-8
Summa			-48	-114

TEUR	Moderbolaget	Note	2023/2024	2022/2023
Konsultkostnader			-16	-106
Revisionsarvoden		3	-32	-8
Summa			-48	-114

Not 3 Ersättning till revisorerna

TEUR	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Revisionsuppdrag				
KPMG revisionstjänster			-30	-5
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget			-2	-3
Summa			-32	-8

TEUR	Moderbolaget	Note	2023/2024	2022/2023
Revisionsuppdrag				
KPMG revisionstjänster			-30	-5
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget			-2	-3
Summa			-32	-8

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Ränta			4	-
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			-14	94
Summa			-10	94

TEUR	Moderbolaget	Not	2023/2024	2022/2023
Ränta			4	-
Nettovinst/förlust valutakursförändringar			-14	94
Summa			-10	94

Not 5 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			-96	3
Summa			-96	3

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt			-1 490	-2 191
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%			307	451
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter (+) / icke avdragsgilla kostnader (-)			-295	-448
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			-12	-
Återföring av tidigare års skatteavsättning			-96	-
Redovisad effektiv skatt			-96	3

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 2024 till 6,45 procent (-0,15).

TEUR	Moderbolaget	Not	2023/2024	2022/2023
Uppskjuten skatteintäkter (hänförlig till aktiverade underskott)			-96	3
Summa			-96	3

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt			-1 490	-2 191
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget 20,6%			307	451
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter (+) / icke avdragsgilla kostnader (-)			-295	-448
Ökning/minskning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			-12	-
Återföring av tidigare års skatteavsättning			-96	-
Redovisad effektiv skatt			-96	3

Vägd genomsnittlig skattesats var 0 %.

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2024 till 6,45 procent (-0,15).

Not 6 Resultat per aktie

	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Före och efter utspädning - Stamaktier				
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i Euro)			-1 586 154	-2 188 206
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier			69 193	69 193
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i Euro)			-22,92	-31,62

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

Not 7 Andelar i koncernföretag			
TEUR	Moderbolaget	2024-06-30	2023-06-30
Ingående värde		10	10
Utgående balans		10	10

Moderbolaget har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel av aktiekapital och röstandel	Bokfört värde 2024-06-30	Bokfört värde 2023-06-30
ABPF Investors AB, org.nr. 556674-0907, Stockholm, Sweden	1,000	100%	10	10
Summa			10	10

Not 8 Andelar i intresseföretag			
TEUR	Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via rapport över totalresultat			
Ingående värde		23 218	29 004
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		-	-3 615
Orealiserad värdeförändring på investering		-1 432	-2 171
Utgående balans		21 786	23 218

TEUR	Moderbolaget	2024-06-30	2023-06-30
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen			
Ingående värde		23 218	29 004
Erhållen återbetalning av aktieägartillskott		-	-3 615
Orealiserad värdeförändring på investering		-1 432	-2 171
Utgående balans		21 786	23 218

	Antal andelar	Andel av aktiekapital	Röstandel	Verkligt värde 2024-06-30	Verkligt värde 2023-06-30
Koncernen och Moderbolaget har följande intresseföretag:					
East Capital Baltic Property Fund AB org.nr. 556674-0915, Stockholm, Sweden	4,010	72.78%	3.5%	21 786	23 218
Summa				21 786	23 218

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		2024-06-30	2023-06-30
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 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				
2023/2024 TEUR	Koncernen	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		21 786		21 786
Summa tillgångar		21 786		21 786
Övriga skulder			339	339
Summa skulder			339	339
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
2023/2024 TEUR	Moderbolaget	Finansiella instrument till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella placeringar		21 786		21 786
Summa tillgångar		21 786		21 786
Övriga skulder			349	349
Summa skulder			349	349
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

Det verkliga värdet av aktier i intresseföretag är lika med Koncernens andel av det underliggande substansvärdet per 2024-06-30, 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 riske exponering 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 0,5 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 339 (TEUR 324) 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), 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).


Styrelsemedlemmen 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).

Note 13 Händelser efter balansdagen

Albin Rosengren ersatte Joakim Ringh som verkställande direktör från och med Oktober 2024.

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:
 Allin Rosengren
F01E58FB73AE403...
Allin Rosengren
Styrelseledamot

DocuSigned by:
 Allin Rosengren
F01E58FB73AE403...
Allin Rosengren
Verkställande direktör

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

Signed by:
 Katrin Schrevelius
DEACFC6C0DBC43B...
Katrin Schrevelius
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i East Capital Baltic Property Investors AB (publ), org. nr 556674-0923

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för East Capital Baltic Property Investors AB (publ) för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för East Capital Baltic Property Investors AB (publ) för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

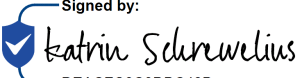
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Stockholm datum enligt digital signering

KPMG AB

Signed by:

DEACFC6C0DBC43B...
Katrin Schrevelius

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7096F9CC650544628902C294A47301A4
Subject: Complete with Docusign: ECBPI AR 2023_2024.pdf, Revisionsberättelse ECBPI.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 18
Certificate Pages: 3
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Lidia Lagerström
Box 1364
Stockholm, Stockholm 11193
lidia.lagerstrom@eastcapital.com
IP Address: 94.255.224.234

Record Tracking

Status: Original
11/12/2024 9:32:20 AM


Holder: Lidia Lagerström
lidia.lagerstrom@eastcapital.com

Location: DocuSign

Signer Events

Albin Rosengren
albin.rosengren@eastcapital.com
Board member
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:

F01E58FB73AE403...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.255.224.234

Timestamp

Sent: 11/12/2024 9:39:22 AM
Resent: 11/13/2024 10:06:26 AM
Viewed: 11/13/2024 10:25:54 AM
Signed: 11/13/2024 10:26:21 AM

Signature Provider Details:

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

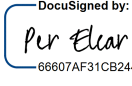
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 19da7178-d765-5555-85f4-a0e496531557
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 11/13/2024 10:25:40 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Per Elcar
per.elcar@eastcapital.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:

66607AF31CB244A...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.255.224.234

Sent: 11/12/2024 9:39:23 AM
Viewed: 11/12/2024 11:30:19 AM
Signed: 11/12/2024 11:30:37 AM

Signature Provider Details:

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

Authentication Details

Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: aedcc391-4cf6-5b1f-9e12-27cb6f9b9151

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 11/12/2024 11:30:02 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Peter Elam Håkansson

peter.elam-hakansson@eastcapital.com

Director

East Capital

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

DocuSigned by:

Peter Elam Håkansson

465F764B8A274F4...

Sent: 11/12/2024 9:39:24 AM

Viewed: 11/12/2024 10:02:47 AM

Signed: 11/12/2024 10:03:07 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 94.255.224.234

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusig.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11 n/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details**Identity Verification Details:**

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: a078e5a4-7552-5c13-94d0-1257c1946b21

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 11/12/2024 10:02:33 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Katrin Schrewelius

katrin.schrewelius@kpmg.se

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

Signed by:

Katrin Schrewelius

DEACFC6C0DBC43B...

Sent: 11/13/2024 10:26:24 AM

Resent: 11/13/2024 2:38:55 PM

Viewed: 11/13/2024 2:49:23 PM

Signed: 11/13/2024 10:50:08 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.191.110.170

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusig.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11 n/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details**Identity Verification Details:**

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 169d3eae-d6b0-5e78-92c2-d011ba43f82c

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 11/13/2024 2:49:06 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 169d3eae-d6b0-5e78-92c2-d011ba43f82c

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 11/13/2024 10:47:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/12/2024 9:39:24 AM
Certified Delivered	Security Checked	11/13/2024 2:49:23 PM
Signing Complete	Security Checked	11/13/2024 10:50:08 PM
Completed	Security Checked	11/13/2024 10:50:09 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------