

ank=20250707;2025071006265

Styrelsen för

SVF Kontrollanten AB

org nr 559305-4983

får härmed avge

Årsredovisning


för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Kontrollanten AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-30. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30

Richard Wollter

Styrelsen för

SVF Kontrollanten AB

org nr 559305-4983

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar inte har utbetalats.

Koncernförhållande

SVF Kontrollanten AB är dotterbolag till SVF Portfölj AB, 559205-5429 med säte i Stockholm.

Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter AB, org nr 559208-1623.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital samt lån från moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har präglats av turbulens på de finansiella marknaderna som en konsekvens av bland annat kriget i Ukraina med stigande räntor och inflation som följd. Under slutet av 2024 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheterna. Då fastigheterna och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt rörelseresultatet samt minskade räntekostnader.

Finansiell utveckling, tkr	2024	2023	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning (tkr)	3 743	3 261	3 033	3 029
Resultat efter finansnetto (tkr)	-83	-831	-876	747
Balansomslutning (tkr)	49 822	48 477	47 774	65 655
Soliditet, %	27,9	30,7	32,9	25,3

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	14 489 693
Årets resultat	-603 920
kronor	13 885 773

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	13 885 773
kronor	13 885 773

Resultaträkning

	Not 1, 2	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	3 742 950	3 260 608
Övriga intäkter		-	39 233
<i>Rörelsens kostnader</i>	5		
Direkta fastighetskostnader	6,8	-1 677 850	-2 123 616
Övriga externa kostnader	7	-33 938	-27 534
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-432 575	-282 036
Rörelseresultat		1 598 587	866 654
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 955	4 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 684 969	-1 702 022
Resultat efter finansiella poster		-83 427	-830 622
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-215 055	-83 000
Resultat före skatt		-298 482	-913 622
Skatt på årets resultat	10	-305 438	54 543
Årets resultat		-603 920	-859 079

ank=20250707;2025071006267

Balansräkning

	Not 1, 2	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	45 531 642	45 910 380
Summa anläggningstillgångar		45 531 642	45 910 380
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		435 641	536 397
Fordringar hos koncernföretag		1 753 759	1 103 759
Skattefordringar		-	75 300
Övriga fordringar		1 915	44 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 281	42 025
Kassa och bank		2 068 085	765 440
Summa omsättningstillgångar		4 290 681	2 566 988
SUMMA TILLGÅNGAR		49 822 323	48 477 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		16 584 407	16 584 407
Balanserat resultat		-2 094 714	-1 235 634
Årets resultat		-603 920	-859 079
Summa fritt eget kapital		13 885 773	14 489 693
Summa eget kapital		13 910 773	14 514 693
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		703 055	488 000
Summa obeskattade reserver		703 055	488 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		394 300	378 416
Summa avsättningar		394 300	378 416
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		26 202 123	28 655 000
Summa långfristiga skulder		26 202 123	28 655 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 542	213 020
Skulder till koncernföretag		7 195 520	3 066 472
Skatteskulder		7 723	-
Övriga skulder		231 954	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 100 333	1 161 766
Summa kortfristiga skulder		8 612 072	4 441 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 822 323	48 477 368

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 15.

Rapport över förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	25 000	15 995 390	-646 618	15 373 772
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-646 618	646 618	-
Årets resultat			-859 079	-859 079
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	25 000	15 348 772	-859 079	14 514 694
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	25 000	15 348 772	-859 079	14 514 694
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-859 079	859 079	-
Årets resultat			-603 920	-603 920
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	25 000	14 489 693	-603 920	13 910 774

anK=20250707-2025071006268

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 598 587	866 654
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	432 575	282 036
Uppskjuten skatt	15 884	0
Erhållen ränta	2 955	4 745
<i>Erlagd ränta</i>	-2 552	-2 100
Betald inkomstskatt	-222 415	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	1 825 034	1 151 336
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-2 178 765	213 584
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	1 710 214	-165 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 356 483	1 199 091
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering fastighet	-53 837	-1 199 753
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 837	-1 199 753
Årets kassaflöde	1 302 646	-662
Likvida medel i början av året	765 440	766 102
Likvida medel vid årets slut	2 068 085	765 440

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Kontrollanten AB, org nr 559305-4983, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, vars moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäktredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Periodens skattkostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter

Hyresintäkter

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter, lokaler	3 512 422	3 034 450
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	230 528	226 158
Summa hyresintäkter	3 742 950	3 260 608

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	3 733 571	3 514 049
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	5 175 365	2 581 218
Summa framtida hyresinbetalningar	8 908 936	6 095 267

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	-356 500	-303 814
Reparation och underhåll	-393 237	-806 069
El- och värmekostnader	-416 840	-399 720
Försäkringar	-53 937	-47 318
Teknisk och administrativ förvaltning	-422 136	-489 301
Fastighetsskatt	-	-77 395
Övriga fastighetskostnader	-35 200	-
Summa	-1 677 850	-2 123 616

El- och värmekostnader

I el- och värmekostnader ingår alla taxebundna kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten och sophämtning. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran.

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-22 183	-22 183

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-422 136	-489 301

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 682 417	-1 699 922
Räntekostnader, övrigt	-2 552	-2 100
Summa	-1 684 969	-1 702 022

Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnader i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Eventuell uppskjuten skatt värderas till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat kan skilja från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-132 904	-51 742
Skatt hänförlig till tidigare år	-	1
Summa aktuell skatt	-132 904	-51 741
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-172 534	106 284
Summa uppskjuten skatt	-172 534	106 284
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-305 438	54 543
Avstämning av effektiv skatt	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat före skatt	-298 482	-913 622
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	61 487	188 206
Skatteeffekt av räntenetto	-219 951	-
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-172 534	106 284
Skatt hänförlig till tidigare år	-	1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	297	40 100
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	27 895	-429
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-278 000
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-2 634	-1 619
Redovisad skatt (2024: 102,3%; 2023; 6,0%)	-305 438	-54 543

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	47 454 823	46 255 070
Investeringar i befintliga fastigheter	53 837	1 199 753
	<u>47 508 660</u>	<u>47 454 823</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-1 544 443	-1 262 407
Årets avskrivning	-432 575	-282 036
	<u>-1 977 018</u>	<u>-1 544 443</u>
Utgående redovisat värde	45 531 642	45 910 380

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av en fastighet. Fastigheten har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	47 800 000	51 700 000

Fastigheten är värderad under december 2024 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderings företag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga förutbetalda kostnader	31 281	32 382
Upplupna hyresintäkter	-	9 643
Utgående redovisat värde	31 281	42 025

Not 13 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	25 000	25 000
Antal aktier vid årets utgång	25 000	25 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2025. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	168 312	65 950
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	887 655	1 073 633
Summa	1 100 333	1 161 766

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	28 655 000	28 655 000

Fastighetsinteckningar är ställda till förmån för SVF Portfölj AB:s koncernlån hos kreditinstitut.

Not 16 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stigande räntor i spåren av den ökande inflationen samt råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en mörkare omvärld.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

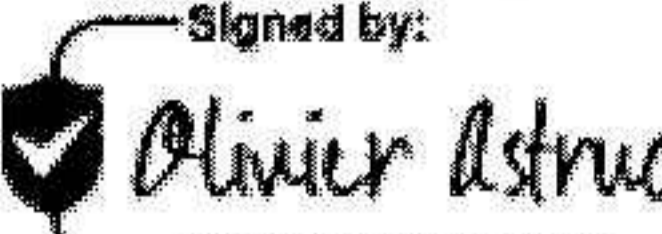
Till årsstämmans förfogande medel står:

Balanserad vinst	14 489 693
Årets resultat	-603 920
kronor	13 885 773


Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	13 885 773
kronor	13 885 773

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by:

F398C7089B4B46B...

Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E985EA04B3...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by:

F1F7797BE3E940A...

Richard Wollter
Styrelseledamot

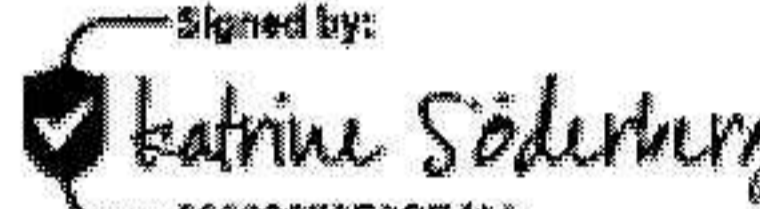
Signed by:

45BE4184AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by:

0099073E3CE411...

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20250707;2025071006272

anK=20250707:2025071006273

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B	Status: Completed
Subject: Docusign: SVF - Annual reports	
Source Envelope:	
Document Pages: 474	Signatures: 206
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Johan Tivéus Kronlund
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Hamngatan 2,
	Stockholm, ST 111 47
	Johan.Tiveus@gda.se
	IP Address: 212.75.75.180

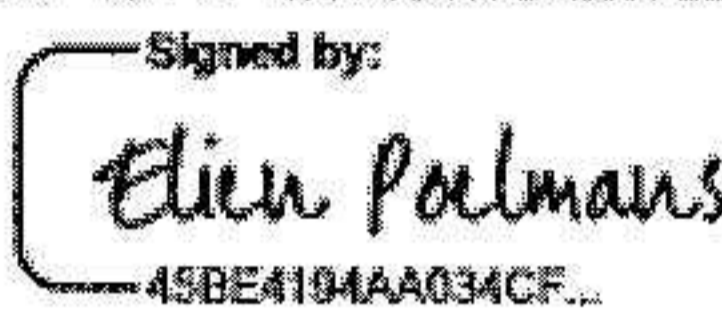
Record Tracking

Status: Original	Holder: Johan Tivéus Kronlund	Location: DocuSign
30 June 2025 11:55	Johan.Tiveus@gda.se	

Signer Events

Ellen Poelmans
 elien.poelmans@eqtpartners.com
 Manager
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

Signed by:

 45BE4194AA034CF...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 94.252.75.31
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
 gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 13:49
 Signed: 30 June 2025 | 13:50

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client
 ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
 SI1

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: Passport
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba
 Country or Region of ID: BE
 Result: Failed
 Performed: 30 June 2025 | 13:47


Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: Passport
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba
 Country or Region of ID: BE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 13:48

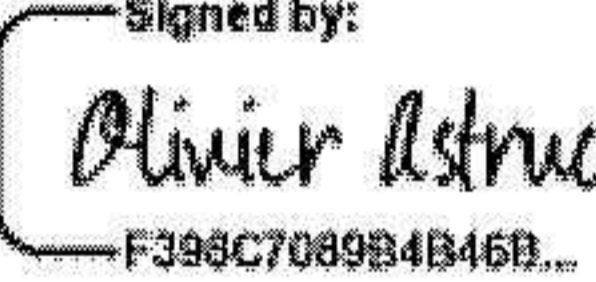
Electronic Record and Signature Disclosure:

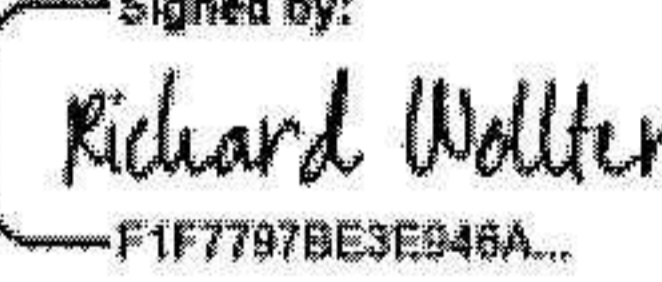
Not Offered via Docusign

ank=20250707-2025071006274

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

<p>Guillaume Barbier guillaume.barbier@eqtpartners.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1</p> <p>Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Government Issued Id Document Type of Document: State ID / National ID Identification Level: ID Only Transaction Unique ID: 1e954e1a-0842-5966-afb0-d9c4b97bb19f Country or Region of ID: FR Result: Passed Performed: 30 June 2025 15:02</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:  61D18E965EA04B3...</p> <p>Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 85.10.105.14</p> <p>Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02</p>	<p>Sent: 30 June 2025 13:29 Viewed: 30 June 2025 15:05 Signed: 30 June 2025 15:08</p>
---	--	---

<p>Olivier Astruc olivier.astruc@eqtpartners.com Mr Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1</p> <p>Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Government Issued Id Document Type of Document: State ID / National ID Identification Level: ID Only Transaction Unique ID: 42242654-0904-5211-bf06-b35b16eacd63 Country or Region of ID: FR Result: Passed Performed: 30 June 2025 17:29</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<p>Signed by:  F398C7089B4B46B...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 212.161.35.212</p> <p>Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02</p>	<p>Sent: 30 June 2025 13:29 Resent: 30 June 2025 17:16 Viewed: 30 June 2025 17:30 Signed: 30 June 2025 17:31</p>
--	--	--

<p>Richard Wollter richard@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1</p> <p>Authentication Details</p>	<p>Signed by:  F1F7797BE3E946A...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 98.128.210.210</p> <p>Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02</p>	<p>Sent: 30 June 2025 13:29 Viewed: 30 June 2025 14:35 Signed: 30 June 2025 14:38</p>
--	--	---

ank=20250707;2025071006276

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

Jinah Padilla jinah.patricia.padilla@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 213.114.224.134	Sent: 30 June 2025 13:23 Viewed: 30 June 2025 13:29
---	--	--

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

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

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

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

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 June 2025 13:23
Envelope Updated	Security Checked	30 June 2025 17:16
Certified Delivered	Security Checked	30 June 2025 17:39
Signing Complete	Security Checked	30 June 2025 18:16
Completed	Security Checked	30 June 2025 18:16

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



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Kontrollanten AB, org.nr 559305-4983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Kontrollanten AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Kontrollanten ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 SVF Kontrollanten AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 att årsredovisningen 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.

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, 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.

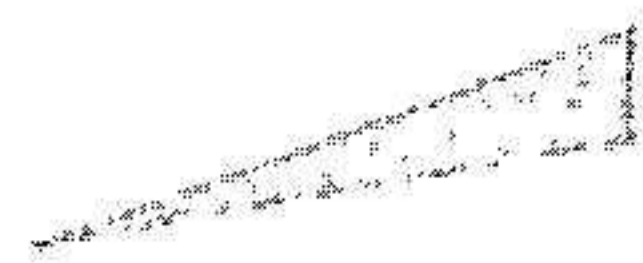
skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.



EY

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SVF Kontrollanten AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Kontrollanten AB enligt god revisorsred 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan..

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 16:35:43 UTC



ank=20250707;2025071006278

Penneo AB, Kungälvavägen 1, 418 33 Lerum, Sverige. Org. nr: 802003282. Penneo är ett varumärke för Penneo AB.

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.