

Styrelsen för
SVF Prislappen AB
Org nr 559019-6829

får härmed avge

Årsredovisning


för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<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	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Prislappen AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den *26/6-2023*. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm *2023-06-26*

Richard Wollter

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 Prislappen AB är dotterbolag till SVF Auto Förvaltning AB, 559193-8765 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna.

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 fastigheten. Då fastigheten 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. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens 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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 666	5 501	5 487	5 409	5 040
Resultat efter finansnetto (tkr)	329	553	596	370	1 237
Balansomslutning (tkr)	60 369	63 378	59 934	57 511	56 432
Soliditet, %	1,6	1,2	1,7	2,3	1,8

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står (kr):

Balanserad vinst	667 326
Årets resultat	56 873
	<u>724 199</u>

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	724 199
	<u>724 199</u>

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1, 2	-2022-12-31	-2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	5 666 382	5 500 721
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6, 8	-1 380 705	-1 343 766
Övriga externa kostnader	7	-59 034	-31 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-2 322 132	-2 322 132
Rörelseresultat		1 904 511	1 803 193
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 575 204	-1 254 092
Resultat efter finansiella poster		329 307	552 870
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-159 000	-
Lämnade koncernbidrag		-	-808 458
Resultat före skatt		170 307	-255 588
Skatt på årets resultat	10	-113 434	-
Årets resultat		56 873	-255 588

2023062723022

Balansräkning

	Not 1, 2	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	46 042 386	48 364 518
Summa anläggningstillgångar		46 042 386	48 364 518
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1 943 901	-
Fordringar hos koncernföretag		8 647 411	10 996 150
Övriga fordringar		2 000 000	2 000 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	115 500	115 500
Kassa och bank		1 619 384	1 901 349
Summa omsättningstillgångar		14 326 196	15 013 272
SUMMA TILLGÅNGAR		60 368 581	63 377 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		667 326	922 913
Årets resultat		56 873	-255 588
Summa fritt eget kapital		724 199	667 325
Summa eget kapital		774 199	717 326
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		251 400	92 400
Summa obeskattade reserver		251 400	92 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		51 287 288	51 287 288
Summa långfristiga skulder		51 287 288	51 287 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		16 396	115 500
Skulder till koncernföretag		4 758 303	8 586 164
Skatteskulder		910 435	762 761
Övriga skulder		405 227	32 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 965 334	1 783 689
Summa kortfristiga skulder		8 055 695	11 280 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 368 581	63 377 790

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 15.

2023062723023

Rapport över förändring eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	50 000	1 182 874	-259 961	972 913
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-259 961	259 961	-
Årets resultat			-255 588	-255 588
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	50 000	922 913	-255 588	717 326
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50 000	922 913	-255 588	717 326
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-255 588	255 588	-
Årets resultat			56 873	56 873
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50 000	667 326	56 873	774 199

2023062723024

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 904 511	1 803 193
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 322 132	2 322 132
Erhållen ränta	0	3 770
Erlagd ränta	-5 261	-6 101
Betald inkomstskatt	-14 999	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	4 206 383	4 122 993
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	405 110	-5 095 183
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 893 459	1 642 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-281 966	670 398
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-281 966	670 398
Likvida medel i början av året	1 901 350	1 230 952
Likvida medel vid årets slut	1 619 384	1 901 350

2023062723025

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Prislappen AB, org nr 559019-6829, är ett svenskregistrerat 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 Auto Förvaltning AB, vars yttersta moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, som 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.

Intäktsredovisning

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 intäktsredovisas 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 intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt 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 skattekostnad 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 saldon 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 hänförliga 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	25
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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter, industrilokaler	5 250 382	511 837
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	416 000	388 884
Summa hyresintäkter	5 666 382	900 721

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:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	5 666 382	5 639 262
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	22 665 528	22 557 048
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	46 014 127	51 433 160
Summa framtida hyresinbetalningar	74 346 037	79 629 470

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	-	-4 625
Reparation och underhåll	-	-68 933
El- och värmekostnader	-	-462 000
Försäkringar	-76 257	-68 933
Tomträttsavgäld	-462 000	-462 000
Teknisk och administrativ förvaltning	-419 328	-419 328
Fastighetsskatt	-423 120	-388 880
Övriga fastighetskostnader	-	530 933
Summa	-1 380 705	-1 343 766

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-21 433	-21 420

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>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-419 328	-419 328

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 569 943	-1 247 991
Räntekostnader, övrigt	-5 261	-6 101
Summa	-1 575 204	-1 254 092

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.

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-98 435	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-14 999	-
Summa aktuell skatt	-113 434	-

Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-113 434	-
--	-----------------	----------

Avstämning av effektiv skatt	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	170 307	-255 588
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-35 083	52 651
Skatt hänförlig till tidigare år	-14 999	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 084	-1 257
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-62 173	-51 299
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-95	-96
Redovisad skatt	-113 434	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	57 539 905	57 539 905
	57 539 905	57 539 905
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-9 175 387	-6 853 255
Årets avskrivning	-2 322 132	-2 322 132
	-11 497 519	-9 175 387
Utgående redovisat värde	46 042 386	48 364 518

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av en fastighet. Fastigheten har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	89 800 000	83 800 000

Fastigheten är värderad under december 2022 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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda tomträttsavgälder	115 500	115 500
Utgående redovisat värde	115 500	115 500

Not 13 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
Antal aktier vid årets utgång	50 000	50 000

En akties kvotvärde uppgår till 100 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2023. 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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna revisorskostnader	21 433	21 420
Förutbetalda hyresintäkter	1 943 901	1 762 269
Summa	1 965 334	1 783 689

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000

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 står följande vinstmedel:

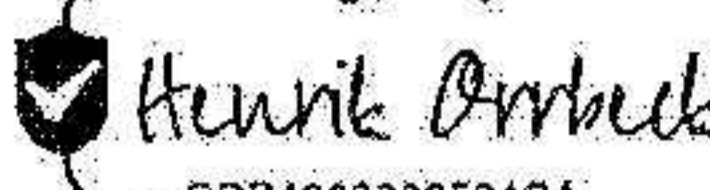
Balanserad vinst eller förlust	667 326
Årets resultat	56 873
Kronor	724 199

Disponeras enligt följande:

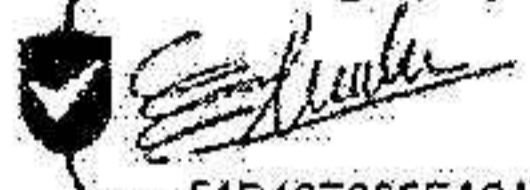
Balanseras i ny räkning	724 199
Kronor	724 199

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

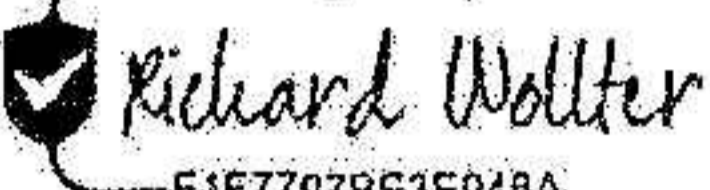
2025062723051

DocuSigned by:

BDB48633B2524CA...

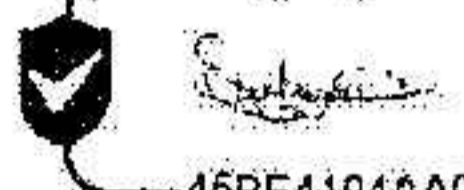
Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:

F1F7797BE3E948A...

Richard Wollter
Styrelseledamot

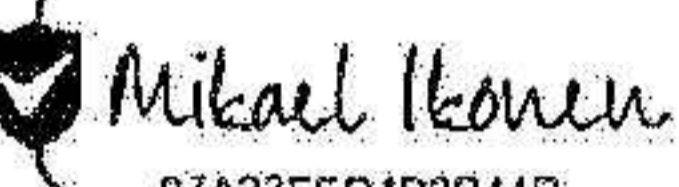
DocuSigned by:

45BE4194AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

97A23FED4B2B44D...

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E68B1AF0A244E848890D6EC8367A98F

Subject: Annual reports SVF Portfolio

Source Envelope:

Document Pages: 486

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Signatures: 208

Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:

Johan Tivéus Kronlund

1 Silk St.

London, EC2Y 8HQ

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

IP Address: 213.237.191.58

2023062723032

Record Tracking

Status: Original

6/19/2023 2:32:40 AM

Holder: Johan Tivéus Kronlund

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elien Poelmans

elien.poelmans@eqtfunds.com

Manager

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

Signature Provider Details:

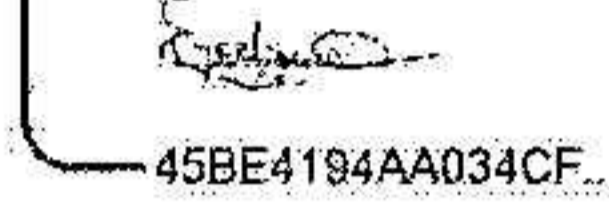
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client

ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Signature

DocuSigned by:



Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 94.110.97.57

Timestamp

Sent: 6/19/2023 4:50:29 AM

Viewed: 6/19/2023 8:06:56 AM

Signed: 6/19/2023 8:09:19 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a

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: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: e29962e3-152d-56da-9a98-38bfc5641113

Country or Region of ID: BE

Result: Passed

Performed: 6/19/2023 8:06:34 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Guillaume Barbier

guillaume.barbier@eqtfunds.com

Manager

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

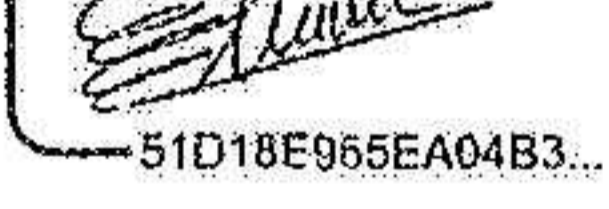
Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client

ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

DocuSigned by:



Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 85.10.115.242

Sent: 6/19/2023 4:50:31 AM

Viewed: 6/19/2023 4:59:38 AM

Signed: 6/19/2023 5:01:31 AM

Authentication Details

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

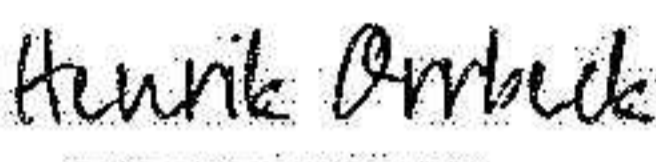
Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
 Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: Passport
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: 9d2ea9d9-a34a-5856-ad48-6d63c9367948
 Country or Region of ID: FR
 Result: Passed
 Performed: 6/19/2023 4:58:06 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2023062723053

Henrik Orrbeck
 henrik.orrbeck@eqtexeter.com
 Director

DocuSigned by:

 B0B4863382524CA...

Sent: 6/19/2023 4:50:32 AM
 Viewed: 6/19/2023 9:43:13 AM
 Signed: 6/19/2023 9:45:00 AM

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 80.169.220.173

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

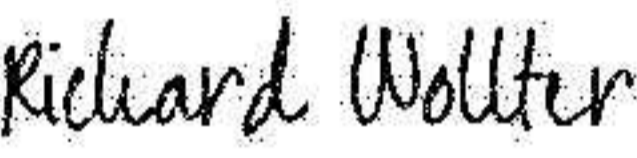
Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
 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: f7e4c6fa-8bd3-5f78-abbb-eda3bfd9daf9
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/19/2023 9:42:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Richard Wollter
 richard@broadgate.se

DocuSigned by:

 F1F7797BE3E946A...

Sent: 6/19/2023 4:50:33 AM
 Viewed: 6/19/2023 4:55:59 AM
 Signed: 6/19/2023 4:59:32 AM

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 98.128.210.210

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: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
 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: b74dc6dc-755c-58a0-b11c-3b8df4746d76
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/19/2023 4:55:27 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2025062723034

Signer Events

Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

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

Signature

DocuSigned by:
Mikael Ikonen
-97A23FED4B2B44D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.140.26.226

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Timestamp

Sent: 6/20/2023 1:33:52 AM
Resent: 6/20/2023 5:00:01 AM
Viewed: 6/20/2023 6:36:45 AM
Signed: 6/20/2023 6:57:02 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
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: 7d0279b2-11d0-547d-9f8f-6e762de1a67a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/20/2023 6:36:25 AM

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

Elsa Henrysson
elsa.henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

VIEWED

Sent: 6/19/2023 9:45:10 AM
Viewed: 6/20/2023 1:33:51 AM

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
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

6/19/2023 4:50:34 AM
6/20/2023 6:36:45 AM
6/20/2023 6:57:02 AM
6/20/2023 6:57:11 AM

Payment Events

Status

Timestamps



Building a better
working world

2023062723055

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Prislappen AB, org.nr 559019-6829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Prislappen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Prislappen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Prislappen AB enligt god revisionssed 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 de 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.



Building a better
working world

2025062725036

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 Prislappen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Prislappen 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 06W58-71CY3-160F4-HKZM0-J80H1-VNS8G

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."

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-20 14:04:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023062725037

Penneo dokumentnyckel: 0GW58-7ICY3-160F4-HKZM0-J80HI-VNS8G