

Styrelsen för
SVF Antennen AB
Org nr 559276-2818

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 Antennen 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

ank=20250707;2025070923272

Styrelsen för

SVF Antennen AB

Org nr 559276-2818

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

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 Antennen 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 rörelseresultat samt minskade räntekostnader.

Finansiell utveckling, tkr	2024	2023	2022	2021	2020 (2,5 mån)
Nettoomsättning (tkr)	4 413	4 161	3 749	3 696	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	471	201	340	1 150	-77
Balansomslutning (tkr)	58 590	57 869	57 166	60 415	44 639
Soliditet, %	0,0	0,5	0,9	0,9	0,1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	351 949
Årets resultat	-335 520
kronor	16 429

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	16 429
kronor	16 429

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-21 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	4 413 231	4 160 886
Övriga intäkter		15 000	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	5		
Övriga externa kostnader	6,8	-431 095	-393 243
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-23 078	-22 183
	11	-1 505 340	-1 505 369
Rörelseresultat		2 468 719	2 240 091
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		205	878
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 997 735	-2 040 438
Resultat efter finansiella poster		471 189	200 531
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-529 843	226 000
Förändring överavskrivning		50 576	50 576
Lämnade koncernbidrag		-	-
Resultat före skatt		-8 078	477 107
Skatt på årets resultat	10	-327 442	-475 417
Årets resultat		-335 520	1 690

ank=20250707;2025070923273

Balansräkning

	Not 1, 2, 3	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	49 050 145	50 392 483
Summa anläggningstillgångar		49 050 145	50 392 483
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		5 837 164	5 837 164
Övriga fordringar		-	19 884
Kassa och bank		3 702 506	1 619 709
Summa omsättningstillgångar		9 539 670	7 476 757
SUMMA TILLGÅNGAR		58 589 815	57 869 240
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		412 000	62 000
Balanserat resultat		-60 051	-61 741
Årets resultat		-335 520	1 690
Summa fritt eget kapital		16 429	1 949
Summa eget kapital		41 429	26 949
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		797 843	268 000
Avskrivningar utöver plan		42 145	92 721
Summa obeskattade reserver		839 988	360 721
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		30 425 230	34 290 390
Summa långfristiga skulder		30 425 230	34 290 390
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		221 949	-
Skulder till koncernföretag		24 664 266	20 885 785
Skatteskulder		935 701	889 079
Övriga skulder		239 950	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 221 302	1 416 316
Summa kortfristiga skulder		27 283 168	23 191 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 589 815	57 869 240

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 14.

Rapport över förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	25 000	175	84	25 259
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		84	-84	-
Årets resultat			1 690	1 690
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	25 000	259	1 690	26 949
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	25 000	259	1 690	26 949
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		1 690	-1 690	-
Aktieägartillskott		350 000		350 000
Årets resultat			-335 520	-335 520
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	25 000	351 949	-335 520	41 429

ank=20250707;2025070923274

Kassaflödesanalys

	2024-01-21 2024- 12-31	2023-01-21 2023- 12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 468 719	2 240 091
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 505 340	1 505 369
Erhållen ränta	205	878
<i>Erlagd ränta</i>	-16 532	-6 201
Betald inkomstskatt	-280 820	-22 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 676 912	3 718 065
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-1 961 319	-1 917 351
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	530 206	-1 509 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 245 799	291 541
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i befintliga fastigheter	-163 002	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-163 002	0
Årets kassaflöde	2 082 797	291 541
Likvida medel i början av året	1 619 709	1 328 168
Likvida medel vid årets slut	3 702 506	1 619 709

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Antennen AB, org nr 559276-2818, 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 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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör 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 saldona genom nettobetalingar.

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.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<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>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter, industri	4 335 504	4 070 225
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	77 727	90 661
Summa hyresintäkter	4 413 231	4 160 886

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>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	4 413 224	4 147 945
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	17 652 896	16 591 781
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	-	4 147 945
Summa framtida hyresinbetalningar	22 066 121	24 887 671

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reparation och underhåll	-51 344	-34 821
El- och värmekostnader	0	-5 472
Försäkringar	-55 816	-48 966
Teknisk och administrativ förvaltning	-226 264	-226 264
Fastighetsskatt	-77 720	-77 720
Övriga fastighetskostnader	-19 950	-
Summa	-431 095	-393 243

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</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-226 264	-226 264

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 981 203	-2 034 237
Räntekostnader, övrigt	-16 532	-6 201
Summa	-1 997 735	-2 040 438

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	-327 443	-453 345
Skatt hänförlig till tidigare år		-22 072
Summa aktuell skatt	-327 443	-475 417
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	1	-
Summa uppskjuten skatt	1	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-327 442	-475 417

Avstämning av effektiv skatt	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat före skatt	-8 078	477 107
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 664	-98 284
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	1	-
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-162 109	-22 072
Skatteeffekt på återförd periodiseringsfond	-	-2 793
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	42	181
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-165 594	-163 483
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-186 991
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-1 446	-1 974
Redovisad skatt (2024: 4 053,6%; 2023: -99,6%)	-327 442	-475 417

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	62 163 476	62 163 476
Investeringar i befintliga fastigheter	163 002	-
	<u>62 326 478</u>	<u>62 163 476</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-	-
Övertagna ack avskrivningar i samband med fusion	-11 770 993	-10 265 624
Årets avskrivning	-1 505 340	-1 505 369
	<u>-13 276 333</u>	<u>-11 770 993</u>
Utgående redovisat värde	49 050 145	50 392 483

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	70 200 000	63 700 000

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 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 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	56 566	-
Upplupna kostnader för bolagsförvärv	-	15 000
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	<u>1 120 370</u>	<u>1 379 133</u>
Summa	1 221 302	1 416 316

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	34 290 390	34 290 390

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

Not 15 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst av det höga ränteläget i spåren av den rådande inflationen samt höga råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en väldiversifierad hyresgästsmix som genom aktiv förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöden och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en turbulent omvärld.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:


Balanserad vinst	351 949
Årets resultat	<u>-335 520</u>
kronor	16 429

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	16 429
kronor	16 429

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

ank=20250707;2025070923278


Signed by:

F398C7088B4B46B...

Olivier Astruc
Ordförande


DocuSigned by:

51D18E985EA0483...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by:

F1F7797BE3E948A...

Richard Wollter
Styrelseledamot


Signed by:

458E4194AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Signed by:

00098673E3CE411...

Certificate Of Completion

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

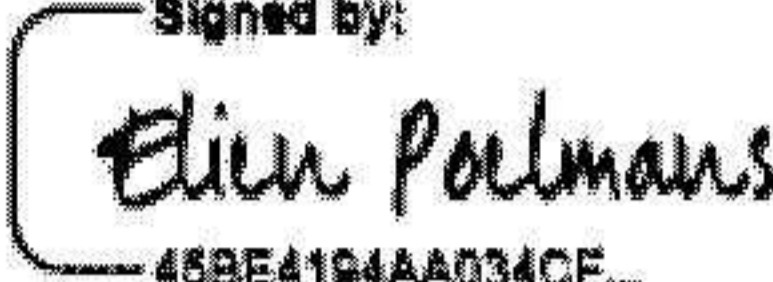
Record Tracking

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

Signer Events

Elien 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

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

Signer Events

Guillaume Barbier
 guillaume.barbier@eqtpartners.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 -

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

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

Olivier Astruc
 olivier.astruc@eqtpartners.com
 Mr

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

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

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

Richard Wollter
 richard@broadgate.se

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

Authentication Details**Signature**

DocuSigned by:

 51D18E968EA04B3...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 85.10.105.14

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

Signed by:

 F398C7089B4B48B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 212.161.35.212

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

Signed by:

 F1F7797BE3E948A...

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

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

Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 15:05
 Signed: 30 June 2025 | 15:08

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Resent: 30 June 2025 | 17:16
 Viewed: 30 June 2025 | 17:30
 Signed: 30 June 2025 | 17:31

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 14:35
 Signed: 30 June 2025 | 14:38

ank=20250617-20250709338

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

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: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 14:23

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: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 14:35

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Katrine Söderberg
 Katrine.soderberg@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 00098873E3CE411...

Sent: 30 June 2025 | 17:31
 Viewed: 30 June 2025 | 17:39
 Signed: 30 June 2025 | 18:16

Signature Provider Details:

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 94.234.91.246
 Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02

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: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 54d1b6b1-5aac-571b-b12f-8735f283b751
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 17:38

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: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 990e28fa-7d45-5de5-9556-aae46d05fcad
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 18:18

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**

Jinah Padilla

jinah.patricia.padilla@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**VIEWED**

Sent: 30 June 2025 | 13:23

Viewed: 30 June 2025 | 13:29

Using IP Address: 213.114.224.134

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

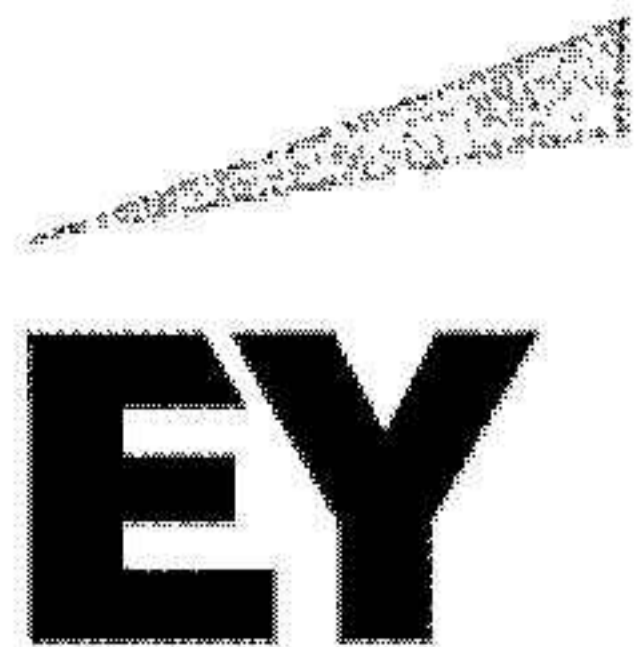
Completed

Security Checked

30 June 2025 | 18:16

Payment Events**Status****Timestamps**

mk=27250720523282



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Antennen AB, org.nr 559276-2818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Antennen 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 Antennen 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 Antennen 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.

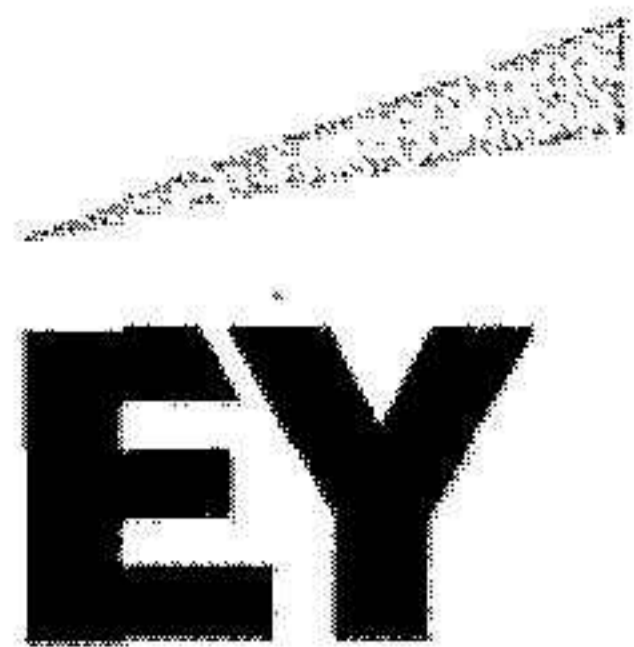
skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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.



**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 Antennen 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 Antennen 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

