

Styrelsen för
SVF Portfölj AB
Org nr 559205-5429

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

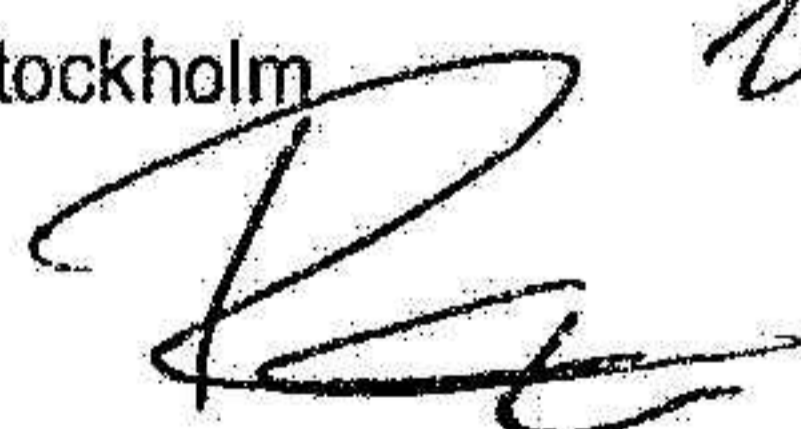
<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Portfölj AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 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



Richard Wollter

2023-06-26

2023062715717

Styrelsen för
SVF Portfölj AB
Org nr 559205-5429

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta 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 Portfölj AB är dotterbolag till Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, med säte i Stockholm. Moderföretaget upprättar koncernredovisning för hela koncernen där SVF Portfölj AB ingår.

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året erhöll bolaget aktieägartillskott om sammanlagt 30 Mkr. Bolaget anskaffade genom bolagsförvärv ytterligare en fastighetsportfölj om 3 fastigheter.

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

De fastighetsägande dotterföretagen 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 och dotterföretagens övergripande miljömål är att minska fastigheternas 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 även om räntekostnader skulle stiga något under de kommande åren.

Finansiell utveckling, tkr	2022	2021	2020	2019 (8 mån)
Nettoomsättning (tkr)	24 012	19 409	13 851	4 310
Resultat efter finansnetto (tkr)	-12 233	-16 527	-3 925	-1 359
Rörelsemarginal (%)	0,2	-7,4	-2,5	-14,1
Avkastning på eget kapital (%)	-1,1	-1,5	-0,6	-0,4
Balansomslutning (tkr)	3 285 380	3 577 428	1 976 312	949 605
Soliditet, %	35,4	31,8	34,0	32,4

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 186 899 613
Balanserad förlust	-19 697 128
Årets resultat	-3 576 097
	1 163 626 388
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balansera	1 163 626 388
	1 163 626 388

Resultaträkning

	Not 1, 2, 7	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	3	24 012 041	19 408 684
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5	-23 965 786	-20 844 029
Rörelseresultat		46 256	-1 435 345
<i>Finansiella poster</i>			
Nedskrivning av andelar i dotterbolag		1 384 849	-3 466 964
Resultatandel intresseföretag		-5 666 690	-4 892 020
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	58 378 626	33 988 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-66 376 490	-40 721 395
Resultat efter finansiella poster		-12 233 450	-16 527 020
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		8 767 432	2 540 402
Resultat före skatt		-3 466 018	-13 986 618
Skatt på årets resultat	10	-110 079	-182 884
Årets resultat		-3 576 097	-14 169 502

2023062715719

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	3		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	571 308 630	520 567 068
Fordringar hos koncernföretag	12	1 884 397 346	1 831 897 346
Uppskjuten skattefordran	16	-	110 079
Summa anläggningstillgångar		2 455 705 976	2 352 574 493
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		819 307 897	1 213 244 642
Skattefordringar		421 612	492 202
Övriga fordringar		1 333 730	2 050 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 547 558	3 211 420
Kassa och bank		7 063 530	5 855 202
Summa omsättningstillgångar		829 674 327	1 224 853 535
SUMMA TILLGÅNGAR		3 285 380 303	3 577 428 028
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		1 186 899 613	1 156 874 613
Balanserat resultat		-19 697 128	-5 527 626
Årets resultat		-3 576 097	-14 169 502
Summa fritt eget kapital		1 163 626 388	1 137 177 485
Summa eget kapital		1 163 676 388	1 137 227 485
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 705 638 467	1 686 783 002
Summa långfristiga skulder		1 705 638 467	1 686 783 002
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 004	588 178
Skulder till koncernföretag		387 281 145	736 702 538
Övriga skulder		12 544 430	6 865 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 180 869	9 260 882
Summa kortfristiga skulder		416 065 448	753 417 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 285 380 303	3 577 428 028

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 18.

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	675 593 352	-4 459 458	671 183 894
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-4 459 458	4 459 458	-
Aktieägartillskott		480 213 094		480 213 094
Årets resultat			-14 169 502	-14 169 502
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	50 000	1 151 346 987	-14 169 502	1 137 227 485
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50 000	1 151 346 987	-14 169 502	1 137 227 485
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-14 169 502	14 169 502	-
Aktieägartillskott		30 025 000		30 025 000
Årets resultat			-3 576 097	-3 576 097
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50 000	1 167 202 485	-3 576 097	1 163 676 388

2023062715721

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	46 256	-1 435 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Betalda räntor	-44 423 539	-30 557 550
Betald inkomstskatt	0	-2 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	-44 377 282	-31 995 034
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	463 533 594	-692 576 064
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-357 640 656	558 373 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 515 656	-166 197 900
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Förvärv andelar i dotterbolag och lämnade tillskott	-50 741 562	-339 958 543
Utlåning koncernföretag	-52 500 000	-674 897 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 241 562	-1 014 855 889
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Lån från koncernföretag	-	-
Erhållna aktieägartillskott	30 025 000	480 213 093
Upptagna räntebärande skulder	52 500 000	674 897 346
Amortering räntebärande skulder	-36 363 460	-111 484 070
Erlagd ränta och finansiella kostnader	-3 227 306	-5 280 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42 934 234	1 038 345 377
Årets kassaflöde	1 208 328	-142 708 412
Likvida medel i början av året	5 855 202	148 563 613
Likvida medel vid årets slut	7 063 530	5 855 202

2023062715722

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Portfölj AB, org nr 559205-5429, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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 ÅRL 7:2 då bolaget är ett dotterföretag till 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 utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteutgifter 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 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.

Leasing

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

2023062715724

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Försäljning tjänster till koncernföretag	24 012 041	19 408 684
Summa hyresintäkter	24 012 041	19 408 684

Not 4 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Köpt teknisk och administrativ förvaltning för koncernens fastighetsbolag	-23 567 729	-19 021 704
Revisionsarvoden	-18 388	-18 360
Konsultarvoden	-213 061	-1 232 359
Advokat- och rättegångskostnad	-44 686	-475 511
Övriga kostnader	-121 921	-96 096
Summa	-23 965 786	-20 844 029

Köpt teknisk och administrativ förvaltning

Kostnaden för köp av teknisk och administrativ förvaltning vidarefaktureras till bolagets dotterföretag med ett mindre pålägg.

Not 6 Ersättning till revisor

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-18 720	-18 360

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp av tjänster från moderbolaget	23 567 729	19 021 704
Försäljning av tjänster till dotterföretag	24 012 041	19 408 684

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	58 036 596	33 988 703

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader på lån	-59 461 633	-36 321 708
Räntekostnader till koncernföretag	-966 704	-598 818
Räntekostnader, övrigt	-5 946 231	-3 794 428
Övriga finansiella kostnader	-1 922	-6 440
Summa	-66 376 490	-40 721 394

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 skiljer 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>		
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-2 140
Summa aktuell skatt	-	-2 140
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag		-180 744
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-110 079	-
Summa uppskjuten skatt	-110 079	-180 744
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-110 079	-182 884
Avstämning av effektiv skatt	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	-3 466 018	13 986 618
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	714 000	2 881 242
Effekt av årets underskott som ej aktiverats	-781 441	-6 726 252
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-110 079	-
Ej skattepliktiga resultat från intressebolag	1 167 338	4 892 020
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	92	-
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-1 312 353	-1 385 608
Övriga poster	212 364	155 714
Redovisad skatt	-110 079	-182 844

Not 11 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående redovisat värde	520 567 068	180 608 525
Förvärv av dotterbolag	25 573 713	335 440 505
Årets nedskrivning andelar	1 384 849	-
Ovillkorade ägartillskott	23 783 000	4 518 038
Utgående redovisat värde	571 308 630	520 567 068

Specifikation av innehav av andelar i dotterbolag

Direkt och indirekt ägda dotterbolag	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
SVF Hälla AB, 559160-9382	Stockholm	100%	59 342 600
SVF Myrmalmen AB, 559160-9390	Stockholm	100%	50 050 000
SVF Boländema 2 AB, 559193-8773	Stockholm	100%	22 547 000
SVF Ångsgärdet AB, 559182-5608	Stockholm	100%	10 084 900
SVF Auto Förvaltning AB, 559193-8765	Stockholm	100%	59 000
SVF Solsten AB 559283-6836	Stockholm	100%	2 685 000
SVF Kärra AB 559283-6802	Stockholm	100%	240 000
SVF Görla AB 559303-2542	Stockholm	100%	36 780 235
SVF Sölkraften AB, 559201-2214	Stockholm	100%	95 000
SVF Boländema 1 AB, 559201-2222	Stockholm	100%	50 000
SVF Saltängen AB, 559237-7864	Stockholm	100%	25 000
SVF Reglaget AB, 559237-7856	Stockholm	100%	25 000
SVF Eskil AB, 559239-4604	Stockholm	100%	3 036 000
SVF Minoritet AB, 559255-3951	Stockholm	100%	27 602
SVF Sömnaden AB, 556757-6615	Lidköping	100%	1 517 886
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag, 969661-2119	Stockholm	99%	56 896 743
SVF Fläktarna HB, 916619-0984	Lidköping	99%	1
SVF Librobäck AB, 559255-3969	Stockholm	100%	680 500
SVF Kontrollanten AB 559305-4983	Stockholm	100%	16 609 407
SVF Pilbågen AB, 559276-2800	Stockholm	100%	71 500
SVF Björrod Fastighet AB 559062-8847	Stockholm	100%	11 521 513
SVF Antennen AB, 559276-2818	Stockholm	100%	87 000
SVF Turkosen AB 559323-1409	Stockholm	100%	34 959 174
SVF Ljusbågen AB, 559276-2826	Stockholm	100%	95 500
SVF Väla-Ramlösa AB 559323-1391	Stockholm	100%	67 578 817
SVF Kärra 2 AB 559332-0707	Stockholm	100%	28 256 184
SVF Väst AB 559324-0186	Stockholm	100%	32 195 292
SVF Beckasinen AB 559286-5173	Stockholm	100%	13 811 975
SVF Hedenstorp AB 559332-0715	Stockholm	100%	193 000
SVF Gasmätaren AB 556866-3974	Stockholm	100%	90 777 908
SVF Stigamo AB 559337-1619	Stockholm	100%	25 573 713
SVF Fyledningen Fastigheter AB, 556834-5101	Stockholm	100%	5 435 180
Utgående redovisat värde			571 308 630

Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående redovisat värde	1 831 897 346	1 157 000 000
Tillkommande fordringar	52 500 000	674 897 346
Utgående redovisat värde	1 884 397 346	1 831 897 346

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiserad lånekostnad	1 547 558	2 583 056
Upplupna hyresintäkter	-	628 364
Utgående redovisat värde	1 547 558	3 211 420

Not 14 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 1 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 15 Räntebärande skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga räntebärande skulder, tkr		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 715 034 816	1 698 898 276
Finansieringskostnad lån	-9 396 349	-12 115 274
Summa räntebärande långfristig upplåning	1 705 638 467	1 686 783 002
Amortering inom 2-5 år	60 919 420	104 960 000
Amortering senare än 5 år	1 654 115 396	1 593 938 276

Not 16 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas även på räntekostnader som skattemässigt omfattas av de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsning. Ränteavdrag som skattemässigt inte kan utnyttjas vid årets taxering kan utnyttjas inom sex år om förutsättningar då föreligger.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntor	16 006 720	8 471 090
Upplupna revisorskostnader	18 388	18 360
Övriga poster	155 761	771 432
Summa	16 180 869	9 260 882

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Andelar i dotterföretag	1 884 397 346	1 831 897 346

Not 19 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 20 Förslag till vinstdisposition*Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:*

Aktieägartillskott	1 186 899 613
Balanserad vinst eller förlust	-19 697 128
Årets resultat	-3 576 097
Kronor	1 163 626 388

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 163 626 388
Kronor	1 163 626 388

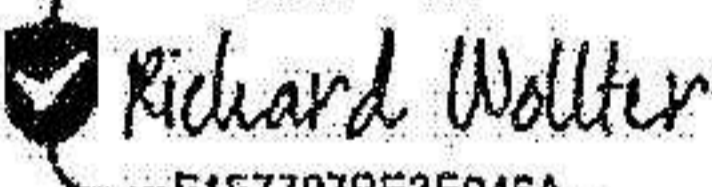
Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:

BDB46B3382524CA...
Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E065EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:

F1F77978E3E946A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:

45BE4194AA034CF...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

97A23FED4B2B44D...
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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)

Status: Completed

Envelope Originator:
Johan Tivéus Kronlund
1 Silk St.
London, EC2Y 8HQ
johan.tiveuskronlund@linklaters.com
IP Address: 213.237.191.58

Record Tracking

Status: Original
6/19/2023 2:32:40 AM

Holder: Johan Tivéus Kronlund
johan.tiveuskronlund@linklaters.com

Location: DocuSign

Signer Events

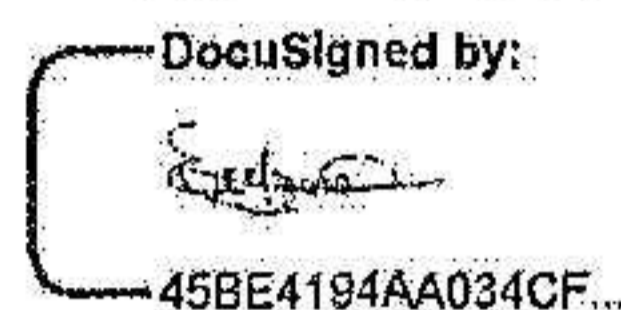
Elien Poelmans
elien.poelmans@eqtfunds.com
Manager

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



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:

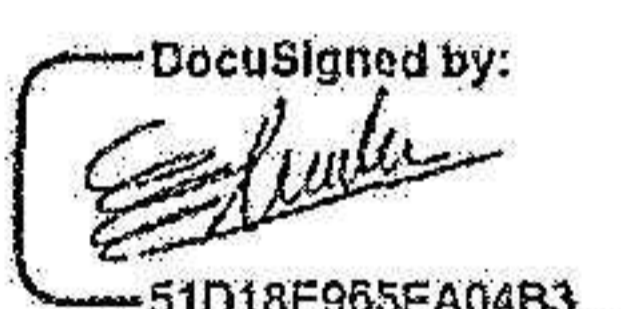
Not Offered via DocuSign

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



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

2023062715729

2025062715730

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

Henrik Orrbeck
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Director

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
BDB4863382524CA...

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.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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

DocuSigned by:
Richard Wollter
F1F77878E3E946A...

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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

2023062715731

Signer Events

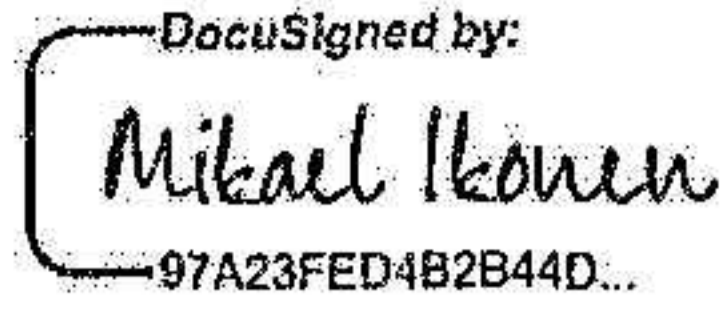
Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Signature



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

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/hoauth/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

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

Status



Using IP Address: 80.216.117.136

Timestamp

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

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Status

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

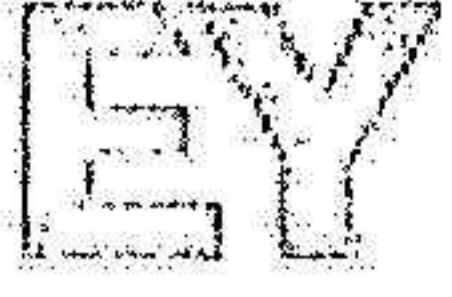
Timestamps

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

2023062715132

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Portfölj AB, org.nr 559205-5429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

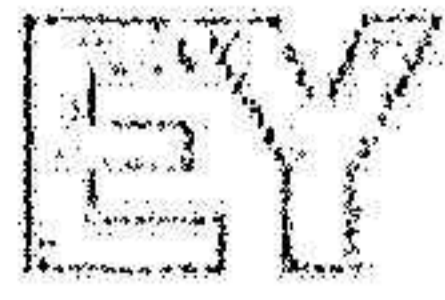
Revisorns ansvar

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. Risker 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 Portfölj 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Portfölj AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

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."

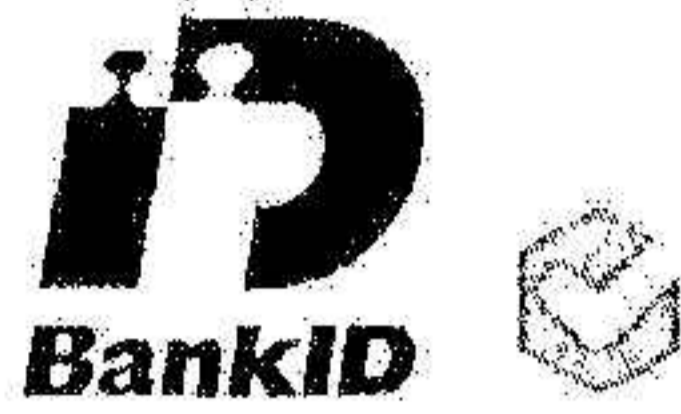
MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-20 14:04:51 UTC



2023062715734

Penneo dokumentnyckel: X765E-KZ1NA-388N3-U7GOH-528VD-EGEB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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>

Styrelsen för
Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter
Org nr 559208-1623

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöde	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändringar i eget kapital	10
Moderbolaget kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter "Bolaget", org. nr 559208-1623, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 jan - 31 december 2022. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

Verksamheten

Bolaget är ett privat fastighetsbolag som sedan 2019-07-05 äger och förvaltar en fastighetsportfölj vilken vid utgången av räkenskapsåret uppgick till ca 267 126 kvadratmeter, fördelat på 57 fastigheter.

Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag fastigheter belägna i Mälardalsregionen och svenska universitetsstäder. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

Bolaget har ingen anställd personal. Förvaltning och administration köps externt från bolag inom Kvalitena-koncernen.

Moderbolaget

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheters verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

Ägare

Bolaget ägs till 95,0% av Rock Luxembourg Holding S.a.r.l. med säte i Luxemburg och till 5,0% av Kvalitena Asset Management AB, org nr 559067-6200, med säte i Stockholm.

Finansiering

Verksamheten finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 1 748,0 Mkr (1 677,7 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 706 Mkr (1 687 Mkr). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2022-12-31 utgörs koncernens räntebärande lån av fem säkerställda lån med en räntesats om STIBOR + 2,4 % dock lägst 2,4% för lån 1, STIBOR +2,5% dock lägst 2,5 för lån 2, STIBOR + 2,4 % dock lägst 2,4% för lån 3, STIBOR + 2,4 % dock lägst 2,4 % för lån 4 samt STIBOR + 2,8 % dock lägst 2,8% för lån 5.

Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 225,8 Mkr (172,5 Mkr) och fastighetskostnaderna till 94,3 Mkr (73,0 Mkr) vilket medförde ett driftnetto om 131,5 Mkr (99,5 Mkr). Förvaltningsresultatet uppgick till 59,8 Mkr (22,2 Mkr). Resultatet före skatt uppgick till 66,9 Mkr (46,0,4 Mkr). Driftnetto och kostnader för central administration har ökat i jämförelse med föregående år, främst förklarad av nyförvärvade fastigheter. En negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter om -32,7 Mkr (+ 435 Mkr) är främst drivet förändrade marknadsförutsättningar med ökande direktavkastning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2022 har koncernen förvärvat 3 fastigheter via bolagsförvärv. Förvärvet har finansierats genom aktieägartillskott och utnyttjande av förvärvskredit.

Under det första kvartalet har även 10 förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Under det andra kvartalet har 5 förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under första kvartalet 2023 har ytterligare två fastigheter förvärvats genom bolagsförvärv.

Förvärven har finansierats genom dels egna likvida medel och dels upptagande av nya lån.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten medför löpande olika möjligheter och risker som kan få betydelse för resultat och finansiella ställning. Riskfaktorena nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Koncernen redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på resultat och finansiella ställning även om inte kassaflödet påverkas. Fastigheternas marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalans, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll

Hyresintäkter utgör koncernens huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar den finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. I många fall ansvarar fastighetsägaren för drift- och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan resultatet påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka den finansiella ställningen negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av koncernens verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i

fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Covid-19

Bolaget följer utvecklingen avseende covid-19 löpande och håller en nära dialog med de verksamheter och hyresgäster som verkar inom lokalerna i bolagets fastighetsbestånd. Det kan inte uteslutas att detta i förlängningen kan få en negativ påverkan för bolaget genom uteblivna hyresinbetalningar samt förseningar i arbeten kopplade mot underhållsplan för kommande period.

Organisatoriska risker

Koncernen har ingen egen personal. All förvaltning och administration sköts av externa parter i enlighet med förvaltningsavtal.

Finansiering

Verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på koncernens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Då finansieringskostnaden är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Skatter

Förutsättningarna för verksamheten påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Under de kommande åren förändras skattesatsen i Sverige liksom avdragsmöjligheten för räntekostnader. Det kan inte uteslutas att ytterligare förändringar sker i framtiden som kan komma påverka kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Miljö

Bolaget tror på ett hållbart miljöarbete och ett övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen i verksamheten. Arbetet för att uppfylla miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Koncernens finansiella utveckling, Mkr	2022	2021	2020
Hysesintäkter	225,8	172,5	115,6
Driftnetto	131,5	99,5	70,6
Förvaltningsresultat	59,8	22,3	25,8
Resultat före skatt	66,9	460,4	251,4
Balansomslutning	3 862,1	3 736,6	2 321,8
Belåningsgrad (LTV), %	47,3	48,1	56,6
Soliditet, %	45,3	44,9	42,3
Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr	2022	2021	2020
Resultat före skatt	1,4	-26,0	-17,0
Balansomslutning	1 602,0	1 699,6	821,4
Soliditet (%)	64,6	59,0	81,4

Resultatdisposition (SEK)

Till årsstämman förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 036 750 000
Balanserade medel	-3 406 122
Årets resultat	2 183 129
	1 035 527 007

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	-
att i ny räkning balansera	1 035 527 007
	1 035 527 007

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1, 2, 3, 26, 28	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	225 761	172 484
Fastighetskostnader	5	-94 285	-72 981
Driftnetto		131 475	99 503
Central administration	7	-5 215	-33 964
Finansiella intäkter	8	430	75
Finansiella kostnader	9	-66 904	-43 326
Förvaltningsresultat		59 786	22 288
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-32 662	434 998
Värdeförändring finansiella instrument	3, 19	39 799	3 120
Resultat före skatt		66 924	460 406
Skatt på årets resultat	10	-26 572	-95 904
Årets resultat		40 352	364 501

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årets resultat	40 352	364 501
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	40 352	364 501
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	40 352	364 501
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	40 352	364 501

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2, 3, 26, 28		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	3 629 800	3 535 900
Nyttjanderättstillgångar	12	44 947	44 947
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Räntederivat	19	43 442	3 643
Uppskjuten skattefordran	20	8 083	10 081
Summa anläggningstillgångar		3 726 272	3 594 571
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	29 644	16 889
Övriga fordringar		28 342	26 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	9 956	9 908
Likvida medel		67 893	89 127
Summa omsättningstillgångar		135 834	142 077
SUMMA TILLGÅNGAR		3 862 106	3 736 648
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		1 036 750	1 006 750
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		711 254	670 902
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 748 054	1 677 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17, 25	1 670 674	1 654 621
Leasingskuld	12	44 947	44 947
Avsättningar	21	38 639	44 603
Uppskjuten skatteskuld	20	188 922	170 955
Övriga långfristiga skulder	18	3 035	2 968
Summa långfristiga skulder		1 946 217	1 918 094
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17, 25	34 964	32 162
Leverantörsskulder		17 170	8 532
Skatteskulder		16 527	13 789
Övriga skulder		17 888	19 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	81 286	66 402
Summa kortfristiga skulder		167 836	140 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 862 106	3 736 648

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2021-01-01	50	675 750	307 377	983 177
Årets resultat			364 501	364 501
Summa totalresultat för året	-	-	364 501	364 501
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	331 000	-	331 000
Övriga poster			-976	-976
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	331 000	-976	330 024
Utgående eget kapital per 2021-12-31	50	1 006 750	670 902	1 677 702
Ingående eget kapital per 2022-01-01	50	1 006 750	670 902	1 677 702
Årets resultat			40 352	40 352
Summa totalresultat för året	-	-	40 352	40 352
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	30 000	-	30 000
Övriga poster			-	-
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	30 000	-	30 000
Utgående eget kapital per 2022-12-31	50	1 036 750	711 254	1 748 054

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 24, 25	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		59 786	22 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		15 990	36 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		75 776	58 830
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-14 992	22 934
Förändring av rörelseskulder		-2 779	-16 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 005	65 555
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag		-76 060	-1 005 676
Investering i befintliga fastigheter		-46 155	-68 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-122 215	-1 074 407
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		30 000	331 000
Upptagna lån		52 500	674 897
Betalda länekostnader		-3 227	-7 383
Amortering och lösen av lån		-36 363	-111 484
Betalda derivat		-	-1 247
Erhållna depositioner		66	938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42 976	885 745
Årets kassaflöde		-21 234	-123 106
Likvida medel vid årets ingång		89 127	212 233
Likvida medel vid årets utgång		67 893	89 127

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2, 3, 28		
<i>Rörelsens intäkter</i>		24 571	19 904
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-23 169	-45 910
Rörelseresultat		1 402	-26 006
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	-3
Resultat före skatt		1 402	-26 009
Bokslutsdisposition		2 009	22 472
Skatt på årets resultat	10	-1 228	7 251
Årets resultat		2 183	3 713

Rapport över totalresultat

Tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årets resultat	2 183	3 713
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	2 183	3 713

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2, 3, 26, 28		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	1 300 458	1 270 458
Fordringar hos koncernföretag	14	284 313	408 865
Uppskjuten skattefordran	20	7 960	9 188
Summa anläggningstillgångar		1 592 731	1 688 511
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		412	3 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 589	6 856
Kassa och bank		1 227	550
Summa omsättningstillgångar		9 228	11 057
SUMMA TILLGÅNGAR		1 601 959	1 699 569
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		1 036 750	1 006 750
Balanserat resultat		-3 406	-7 119
Årets resultat		2 183	3 713
Summa fritt eget kapital		1 035 527	1 003 344
Summa eget kapital		1 035 577	1 003 394
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	21	38 639	44 603
Summa långfristiga skulder		38 639	44 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		316	669
Skulder till koncernföretag	14	520 323	643 743
Övriga skulder		6 472	6 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	632	890
Summa kortfristiga skulder		527 743	651 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 601 959	1 699 569

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	50	668 634	-3	668 681
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-3	3	-
Aktieägartillskott		331 000		331 000
Årets resultat			3 713	3 713
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	50	999 631	3 713	1 003 394
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50	999 631	3 713	1 003 394
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		3 713	-3 713	-
Aktieägartillskott		30 000		30 000
Årets resultat			2 183	2 183
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50	1 033 344	2 183	1 035 577

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 24	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 402	-26 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-5 963	22 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-4 561	-3 393
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 551	-1 201
Förändring av rörelseskulder		2 687	153 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten		677	148 618
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-30 000	-480 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 000	-480 263
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		30 000	331 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 000	331 000
Årets kassaflöde		677	-645
Likvida medel vid årets ingång		550	1 195
Likvida medel vid årets utgång		1 227	550

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, org nr 559208-1623, nedan kallad "Bolaget", är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 juni 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

IFRS 9. Finansiella instrument

Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen redovisar fortsatt derivat till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster i stället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Koncernens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15. Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Koncernen redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden kräver att en uppdelning mellan hyra och service görs. Koncernen har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att bedöma effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, el, kyla och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter koncernen äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör. Hyresavtalen omfattar därför i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

IFRS 16. Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Koncernen har endast ett fåtal avtal av mindre värde avseende leasing av kontorsutrustning vilka ej kommer att redovisas i balansräkningen. Standarden omfattar även redovisning av tomtrattsavtal som påverka koncernen då flera tomtrattsavtal är ingångna. Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka koncernens redovisning som hyresvärd.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Definition av en rörelse, ändring av IFRS 3

Ändringen av IFRS 3 klargör att för att betraktas som en rörelse, måste en integrerad uppsättning aktiviteter och tillgångar åtminstone innehålla, en input och en process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa output. Definitionen av output blir snävare då endast produktion i form av varor och tjänster som tillhandahålls till kunder, avkastning från investeringsverksamhet och övriga intäkter från företagets ordinarie verksamhet ska beaktas, däremot exkluderas fördelar i form av lägre kostnader och andra ekonomiska fördelar. Dessutom klargörs att en rörelse kan existera utan att innehålla alla inputs och processer som behövs för att skapa output. Koncernen förvärv klassificeras som tillgångsförvärv och därför har denna ändringar inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ändringen kan påverka framtida perioder om koncernen skulle ingå rörelseförvärv.

Räntereformen, ändring av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Den pågående räntereformen kommer att ersätta befintliga referensräntor, IBOR, med alternativa riskfria räntor, RFR. Ändringarna hade ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Konsolideringsprinciper*Dotterbolag*

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2021 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

Intäkter*Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen, normal linjärt över hyresperioden. Initiala hyresrabatter och direkta utgifter för att anskaffa hyreskontrakt periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över 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.

Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

Rörelsekostnader*Fastighetskostnader*

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

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Förvaltningsresultat

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

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. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. 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.

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstillfället med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, i IFRS 13.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.*Likvida medel*

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssnliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssnliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av reservering baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För jämförelsesiffror enligt IAS 39 finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla betalning för sin fordran.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör sakringsredovisning.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det är likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar*Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Koncernen värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas internt varje kvartal samt externt varje hel- och halvår. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasing

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Utdelningar*Lämnad utdelning*

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdeметoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderlaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Koncernens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta exponeras koncernen för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings- och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränte- eller valutarisk).

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 59,4 mkr (36,3 mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1706 mkr (1687 mkr). I enlighet med Koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 9,4 mkr (12,1 mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda kostnader. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1715,0 mkr (1698,9 mkr). Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet 1 om 569,6 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lånet 2 om 322,4 mkr med en fast räntesats om 2,5%, lånet 3 om 105,7 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lånet 4 om 664,8 mkr med en fast räntesats om 2,4% samt lånet 5 om 52,5 mkr med en fast räntesats om 2,8%.

Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken.

Nuvarande räntebindning uppgår till 1,5 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Koncernen		Moderbolaget	
	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Volym (mkr)	Snittränta(%)
2023	70,9	4,20	-	-
2024	34,8	4,20	-	-
Summa	105,7	4,20	-	-

Finansiella derivatinstrument

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	Realiserad värdeförändring (Mkr)
2019-07-05	2024-07-05	409,6	13 582,3	-
2020-07-01	2024-07-01	292,1	9 753,7	-
2020-12-02	2024-07-01	75,2	3 020,9	-
2021-12-17	2024-07-01	471,8	13 964,7	-
Summa		1 248,7	40 321,8	-

Räntederivaten värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet beräknas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 45,3 % (44,9 %) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 70% (f.n. 47,25%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån framgår nedan.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Koncernen		Möderbolaget	
	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	40,5	0,02	-	-
2024	1 674,5	99,98	-	-
Summa	1 715,0	100,00	-	-

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år) 1,5

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk, tkr	Koncernen		Möderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	29 644	16 889	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	284 313	408 865
Övriga kortfristiga fordringar	28 342	26 153	412	3 651
Upplupna intäkter	1 873	2 637	-	-
Likvida medel, kassa och bank	67 893	89 127	1 227	550
Summa	127 752	134 806	285 952	413 066

Nedskrivning av kundfordringar, tkr	Koncernen		Möderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	32 657	18 148	-	-
Reservering för osakra kundfordringar	-3 013	-1 259	-	-
Summa kundfordringar	29 644	16 889	-	-

Förfallostruktur kundfordringar	Koncernen		Möderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallet	171,817	0	-	-
Förfallet 0-30 dgr	26 859	18 239	-	-
Förfallet 31-90 dgr	4 502	538	-	-
Förfallet 91- dgr	1 124	1 223	-	-
Reserv för osakra kundfordringar	-3 013	-1 259	-	-
Summa kundfordringar	29 644	18 741	-	-

Samtliga förfallna belopp är reglerade på nya året.

Not 4 Intäkternas fördelning**Hysesintäkter**

Hyseskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas sig enligt följande:

Tkr	Koncernen		Möderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyra lokaler	58 290	50 752	-	-
Hyra industrilokaler	142 887	102 957	-	-
Hyra parkering och övrigt	790	659	-	-
Hyrestillägg	23 793	18 115	-	-
Summa nettoomsättning	225 761	172 484	-	-

Hyrestillägg avser avtalade debiteringar för fastighetskaft, värme, el, vatten m.m. Av koncernens 393 hyresgäster svarar de två enskilt största hyresgästerna för 10,6% av årets totala hyresintäkter.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 5,2 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Arshyra, tkr	Andel
2023	81	14 388	15 760	6,1%
2024	135	57 111	50 950	19,6%
2025	72	47 646	45 512	17,5%
2026	58	55 674	42 406	16,3%
2027	21	12 227	14 198	5,5%
>2027	26	54 372	63 876	24,5%
Delsumma	393	241 418	232 702	89,4%
Vakanser	150	27 487	27 595	10,6%
Summa	543	268 905	260 297	100,0%

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter	Arshyra, tkr	Arshyra, tkr
0-1 år	229 868	219 696
1-2 år	197 182	180 953
2-3 år	147 853	139 623
3-4 år	101 500	95 477
4-5 år	73 063	68 563
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	286 021	285 975
Summa	1 035 487	990 287

Not 5 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	-8 991	-4 708	-	-
Reparation och underhåll	-13 090	-16 903	-	-
El- och värmekostnader	-31 152	-19 893	-	-
Försäkringar	-4 816	-3 667	-	-
Fastighetsskatt	-9 722	-7 860	-	-
Förvaltningskostnader	-26 384	-19 817	-	-
Övriga fastighetskostnader	-130	-134	-	-
Summa	-94 285	-72 981	-	-

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.

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För lokaler uppgår fastighetsskatten till 1% och för industrilokaler 0,5% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 519 kr per lägenhet.

Not 6 Anställda, löner och ersättningar

Koncernen och moderbolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Not 7 Central administration

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningskostnader	-	-	-24 073	-19 472
Management fees	4 963	-25 266	4 963	-23 616
Konsultarvoden	-2 685	-3 868	-3 118	-1 840
Advokatkostnader	-1 226	-1 376	-802	-872
Övrigt	-6 267	-3 455	-140	-110
Summa	-5 215	-33 964	-23 169	-45 910

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	1 136	1 250	137	91

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

Not 8 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	432	82	-	-
Övriga finansiella intäkter	-2	-6	-	-
Summa	430	75	-	-

Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, Swap	69	-1 443	-	-
Räntekostnader, övriga	-65 541	-40 764	-	-
Nyttjanderättskostnad för tomträtter	-1 432	-1 032	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-87	-	-3
Summa	-66 904	-43 326	-3	-3

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån.

Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats 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 skiljer 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.

Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-6 505	-4 250	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-104	-28	-	-
Summa aktuell skatt	-6 608	-4 278	-	-
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-8 199	-639	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-1 090	-	-270
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-769	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-10 618	-90 880	-1 228	7 521
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-378	982	-	-
Summa uppskjuten skatt	-19 964	-91 626	-1 228	7 251
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-26 572	-95 904	-1 228	7 251

Avstämning av effektiv skatt, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	66 924	460 406	1 402	-26 009
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-13 786	-94 844	-289	5 358
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-12 786	-1 193	-1 228	2 163
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	289	-270
Effekt av tillämpade olika skattesatser	-	132	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Redovisad skatt	-26 572	-95 904	-1 228	7 251

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	3 535 900	2 006 000	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	46 155	68 730	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	80 407	1 026 172	-	-
Årets värdeförändring *	-32 662	434 998	-	-
Utgående redovisat värde	3 629 800	3 535 900	-	-

* Av årets värdeförändring avser 32 622 tkr värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 0 tkr värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av 57 stycken fastigheter varav 44 stycken är taxerade som industrienheter, 12 stycken som hyreshusenhet samt 1 fastighet är taxerad som idrottsanläggning. Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	3 629 800	3 535 900		

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under december 2022 dvs i nära anslutning till årsbokslutet.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För alla värderingar har en 10-årig kalkylperiod använts.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Värderingsparametrar per 2022-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,1	2,2	2,5
Vakansantagande lokaler, %	0,0	100,0	9,3
Avkastningskrav, %	5,1	6,6	5,8
Kalkylränta, %	7,6	9,1	8,3
Kalkylperiod, år	10,0	14,0	10,3

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 181,5 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 341,7 mkr uppåt och 287,6 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

		Förändring av driftnetto					
		mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	143,2	242,5	341,7	441,0	540,3	
	-0,25%	-26,5	68,4	163,2	258,0	352,8	
	0,00%	-181,5	-90,7	0,0	90,7	181,5	
	0,25%	-323,7	-236,7	-149,7	-62,7	24,3	
	0,50%	-454,7	-371,1	-287,6	-204,0	-120,5	

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 26).

Bokfört värde/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje bokslutstillfälle utifrån värdering.

Framtida åtaganden

Inga framtida åtaganden av väsentlig betydelse föreligger avseende fastigheterna.

Not 12 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt leasingkulder klassificerade i enlighet med IFRS 16. Förändringen av redovisningsstandard från IAS 17 till IFRS 16 innebär att tomträttsavtal ska upptas i balansräkningen till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkning används för tomträtter en diskonteringsränta uppgår till 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot istället för att som tidigare redovisas som fastighetskostnad. För leasingavtal utöver tomträttsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	44 947	29 618	-	-
Utgående redovisat värde	44 947	44 947	-	-
Leasingskulder	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	44 947	29 618	-	-
Förvärvade avtal	-	15 329	-	-
Utgående redovisat värde	44 947	44 947	-	-
Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-1 432	-944	-	-
Utgående redovisat värde	-1 432	-944	-	-

Not 13 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 270 458	790 195
Förvärv av dotterbolag, transaktionskostnader	-	50
Försäljning internt inom koncern	-25	-
Ågattillskott	30 025	480 213
Utgående redovisat värde	1 300 458	1 270 458

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Bolagets direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan:

Direktägda dotterbolag	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2022-12-31
SVF Portfölj AB, org nr 559205-5429	Stockholm	2 000 000	100	1 300 433
SVF Hedenstorp 2 AB, org nr 559337-1601	Stockholm	25 000	100	25
Utgående redovisat värde				1 300 458

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
SVF Hälla AB	559160-9382	Stockholm	50 000	100
SVF Myrmalmen AB	559160-9390	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 2 AB	559193-8773	Stockholm	50 000	100
SVF Ångsgården AB	559182-5608	Stockholm	50 000	100
SVF Auto Förvaltning AB	559193-8765	Stockholm	50 000	100
SVF Lagonda AB	559193-8757	Stockholm	500	100
SVF Prislappen AB	559019-6829	Nyköping	500	100
SVF Bilen AB	559019-6852	Stockholm	50 000	100
SVF Solkraften AB	559201-2214	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 1 AB	559201-2222	Stockholm	50 000	100
SVF Saitängen AB	559237-7864	Stockholm	25 000	100
SVF Reglaget AB	559237-7856	Stockholm	25 000	100
SVF Eskil AB	559239-4604	Stockholm	25 000	100
SVF Minoritet AB	559255-3951	Stockholm	25 000	100
SVF Sömnaden AB	556757-6615	Lidköping	1 000	100
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag	969661-2119	Trelleborg		100
SVF Fläktarna HB	916019-0984	Lidköping		100
SVF Librobäck AB	559255-3969	Stockholm	25 000	100
SVF Pilbågen AB	559276-2800	Stockholm	25 000	100
SVF Antennen AB	559276-2818	Stockholm	25 000	100
SVF Ljusbågen AB	559276-2826	Stockholm	25 000	100
SVF Frlidningen Fastigheter AB	556834-5101	Stockholm	500	100
SVF Solsten AB	559283-6836	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra AB	559283-6802	Stockholm	25 000	100
SVF Beckasinen AB	559286-5173	Stockholm	25 000	100
SVF Görla AB	559303-2542	Stockholm	25 000	100
SVF Kontrollanten AB	559305-4983	Stockholm	25 000	100
SVF Björrod Fastighets AB	559062-3699	Stockholm	10 000	100
SVF Turkosen AB	559323-1409	Stockholm	25 000	100
SVF Väla-Ramlösa AB	559323-1391	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra 2 AB	559332-0707	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra 77:4 KB	916831-4590	Stockholm		100
SVF Väst AB	559324-0186	Stockholm	25 000	100
SVF Hedenstorp AB	559332-0715	Stockholm	25 000	100
SVF Gasmätaren AB	556866-3974	Stockholm	500	100
SVF Stigamo AB	559337-1619	Stockholm	25 000	100
SVF Stormalmö Fastighets AB	559241-7744	Stockholm	500	100

Not 14 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

Totala fordringar hos koncernföretag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	284 313	408 865
Summa fordringar hos koncernföretag	-	-	284 313	408 865

Totala skulder till koncernföretag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	520 323	643 743
Summa skulder till koncernföretag	-	-	520 323	643 743

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	8 083	7 271	6 040	5 901
Upplupna hyresintäkter	1 873	2 637		
Övriga upplupna intäkter	-	-	1 549	955
Utgående redovisat värde	9 956	9 908	7 589	6 856

Not 16 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
Antal aktier vid årets utgång	50 000	50 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 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 för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna ovillkorade aktieägartillskott till moderbolaget. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Moderbolagets bundna och fria egna 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 koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 17 Upplåning, räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder, tkr				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 674 509	1 662 535	-	-
Periodiserade låneutgifter	-3 835	-7 914	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	1 670 674	1 654 621	-	-
Amortering inom 2-5 år	1 674 509	1 662 535	-	-
Amortering senare än 5 år	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder, tkr				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	40 525	36 363	-	-
Periodiserade låneutgifter	-5 561	-4 201	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	34 964	32 162	-	-
Summa räntebärande skulder	1 705 638	1 686 783	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 706 mkr (1 687 mkr). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 9,4 mkr (12,1 mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 715 mkr (1 699 mkr), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 47,25 procent (48,05 procent). Räntebärande lån utgör Koncernen koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet 1 om 569,6 mkr med en fast räntesats om 2,4 %, lån 2 om 322,4 mkr med en fast räntesats om 2,5 %, lån 3 om 105,7 mkr med en fast räntesats om 2,4 %, lån 4 om 664,7 mkr med en fast räntesats om 2,4 % samt ett lån 5 om 52,5 mkr med en fast räntesats om 2,8 %. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3. Redovisat värde på långfristiga skulder överensstämmer med verkligt värde.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tkr				
Ingående redovisat värde	2 968	1 971	-	-
Depositioner från hyresgäster	1 032	997	-	-
Avgående skulder	-965	-	-	-
Utgående redovisat värde	3 035	2 968	-	-
Andel som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Not 19 Räntederivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tkr				
Ingående redovisat värde	3 643	523	-	-
Orealiserad värdeförändring	39 799	3 120	-	-
Utgående redovisat värde	43 442	3 643	-	-
Varav kortfristig del	-	-	-	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Mödrbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	16 035	8 499	-	-
Upplupna fastighetskostnader	6 831	4 021	-	-
Förutbetalda intäkter	-	-	-	340
Upplupna revisorskostnader	1 136	1 250	137	91
Kostnad för fastighetsreglering	-	-	495	459
Förutbetalda hyresintäkter	56 575	51 039	-	-
Övriga poster	710	1 593	0	0
Summa	81 286	66 402	632	890

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr	Koncernen		Mödrbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 232 061	1 179 561	-	-

Inga finansiella garantiavtal har ingåtts av mödrbolaget eller av något dotterbolag.

Not 24 Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	Koncernen		Mödrbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	430	75	-	-
Erlagd ränta	-49 465	-33 707	-	-
Erlagd nyttjanderättskostnad för tomträtter (IFRS 16)	-1 432	-1 032	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Avsättningar	-5 963	24 249	-5 963	22 616
Periodiserad låneavgift	5 946	3 794	-	-
Räntekostnad, ej betald	16 007	8 499	-	-
	15 990	36 542	-5 963	22 616

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Rörelseförvärv och förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvaltningsfastigheter	-79 486	-1 014 842
Rörelsefordringar	-	-6 011
Likvida medel	-2 740	-26 402
Uppskjutna skatteskulder	-	3 110
Långfristiga skulder	28 096	402 760
Kortfristiga rörelseskulder	3 250	118 265
Summa nettotillgångar	-50 879	-523 120
Lösen lån	-27 000	-501 786
Förvärvskostnader	-921	-11 330
Avgår: Ej reglerad köpeskilling	-	4 158
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	2 740	26 402
Påverkan på likvida medel	-76 060	-1 005 676

Not 25 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2022-01-01	Kassaflöde	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	32 162	2 802	34 964
Långfristiga räntebärande skulder	1 654 621	16 053	1 670 674
Summa hänförligt till finansieringsverksamheten	1 686 783	18 855	1 705 638

Not 26 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

2021-12-31	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Koncernen, tkr			
Kundfordringar	16 889	-	-
Övriga fordringar	26 153	-	-
Likvida medel	89 127	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 654 621
Leverantörsskulder	-	-	-8 532
Övriga skulder	-	-	-19 966
Summa	132 169	-	-1 683 119
2022-12-31	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Koncernen, tkr			
Kundfordringar	29 644	-	-
Övriga fordringar	28 342	-	-
Likvida medel	67 893	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 670 674
Leverantörsskulder	-	-	-17 170
Övriga skulder	-	-	-17 888
Summa	125 879	-	-1 705 733
2021-12-31	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Moderbolaget, tkr			
Fordringar hos koncernföretag	408 865	-	-
Fordringar	3 651	-	-
Likvida medel	550	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-669
Skulder till koncernföretag	-	-	-643 743
Övriga skulder	-	-	-6 270
Summa	413 066	-	-650 682
2022-12-31	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Moderbolaget, tkr			
Fordringar hos koncernföretag	284 313	-	-
Fordringar	412	-	-
Likvida medel	1 227	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-316
Skulder till koncernföretag	-	-	-520 323
Övriga skulder	-	-	-6 472
Summa	285 952	-	-527 111

Verkliga värden

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en børs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Tillväxtutsikterna för 2023 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stigande räntor, 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.

Under första kvartalet 2023 har 2 ytterligare bolag förvärvats.

Not 28 Transaktioner med närstående

	2022-12-31		2021-12-31	
Moderbolaget, tkr	Försäljning av tjänster		Försäljning av tjänster	
Dotterföretaget SVF Portfölj AB	23 577		18 407	
	2022-12-31		2021-12-31	
Moderbolaget, tkr	Fordringar	Skulder	Fordringar	Skulder
Övriga närstående, Broadgate Asset Management AB	-	38 639	-	40 603

Skulden till övriga närstående avser den avsättning som redovisas i not 21.

Not 29 Förslag till vinstdisposition*Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:*

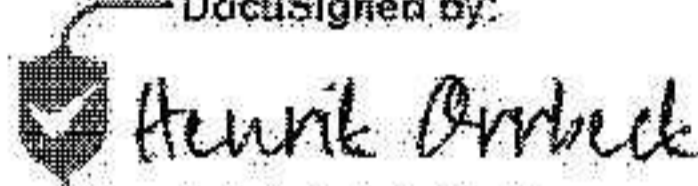
Aktieägartillskott	1 036 750 000
Balanserat resultat	-3 406 122
Årets resultat	2 183 129
Kronor	1 035 527 007

Disponeras enligt följande:


Balanseras i ny räkning	1 035 527 007
Kronor	1 035 527 007

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2021 är att inte göra någon utdelning.

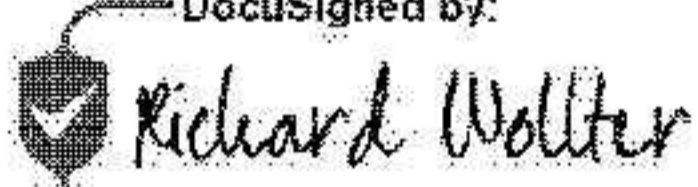
Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:

PDF48863982524CA

Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

51018E605FA04B3

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:

F1F77979E3E946A

Richard Wollter
Styrelseledamot

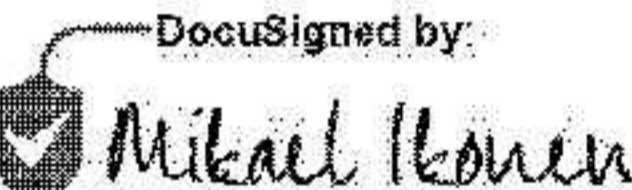
DocuSigned by:

45BE4184AA034CF

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

97A23FED4B2B44D

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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)

Status: Completed

Envelope Originator:
Johan Tivéus Kronlund
1 Silk St.
London, EC2Y 8HQ
johan.tiveuskronlund@linklaters.com
IP Address: 213.237.191.58

Record Tracking

Status: Original
6/19/2023 2:32:40 AM

Holder: Johan Tivéus Kronlund
johan.tiveuskronlund@linklaters.com

Location: DocuSign

Signer Events

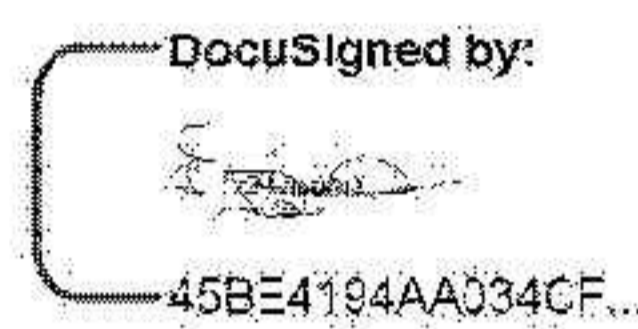
Elien Poelmans
elien.poelmans@eqtfunds.com
Manager

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 -
SI1

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 94.110.97.57

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
n/2PSIGAES/SERVID02

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:

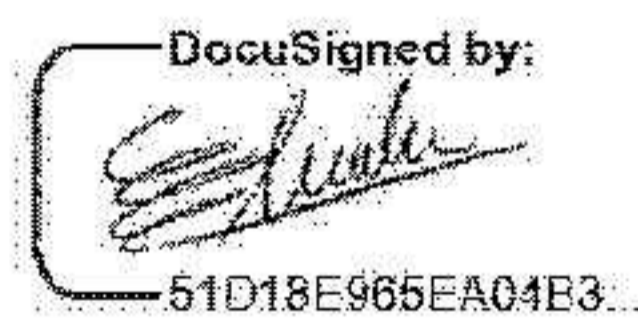
Not Offered via DocuSign

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 -
SI1



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 85.10.115.242

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
n/2PSIGAES/SERVID02

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: eccc029-5f18-4304-9c6f-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

Henrik Orrbeck

henrik.orrbeck@eqtexeter.com

Director

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:
Henrik Orrbeck
BDE4863382524CA...

Sent: 6/19/2023 4:50:32 AM

Viewed: 6/19/2023 9:43:13 AM

Signed: 6/19/2023 9:45:00 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 80.169.220.173

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusi>[gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig](https://ps-ws.dsf.docusi)
n/2PSIGAES/SERVID02**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: eccc029-5f18-4304-9c6f-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

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:
Richard Wollter
F1E7797BE3E946A...

Sent: 6/19/2023 4:50:33 AM

Viewed: 6/19/2023 4:55:59 AM

Signed: 6/19/2023 4:59:32 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 98.128.210.210

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusi>[gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig](https://ps-ws.dsf.docusi)
n/2PSIGAES/SERVID02**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: eccc029-5f18-4304-9c6f-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

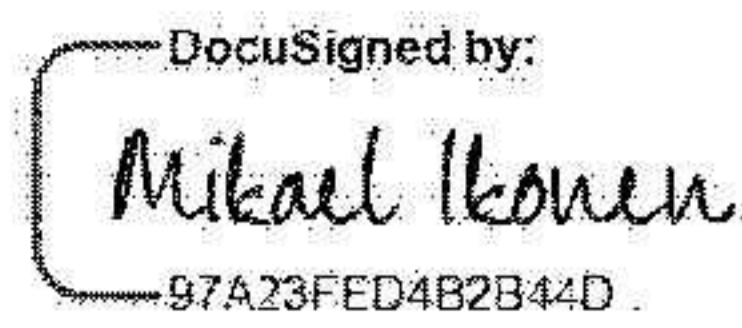
Signer Events

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 - S11

Signature

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: eccc029-5f18-4304-9c6f-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)



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

Using IP Address: 80.216.117.136

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**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, org.nr 559208-1623

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

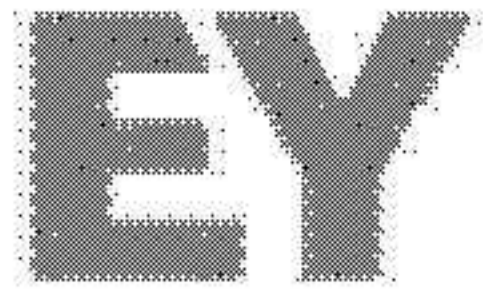
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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



Building a better
working world

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
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."

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>