

Styrelsen för
SVF Ljusbågen AB
Org nr 559276-2826

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 Ljusbågen 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 *2023-06-26*

Richard Wollter

Styrelsen för
SVF Ljusbågen AB
Org nr 559276-2826

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 Ljusbågen AB är dotterbolag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter AB, org nr 559208-1623.

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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 resultat.

Finansiell utveckling, tkr	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 738	3 638	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	651	1 282	-87
Balansomslutning (tkr)	47 654	48 318	41 978
Soliditet, %	1,9	1,4	0,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	25 001
Årets resultat	-18 122
	6 879
<i>Styrelsen föreslår:</i>	
att i ny räkning balansera	6 879
	6 879

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-10-13
	1, 2	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	3 737 808	3 638 048
Övriga intäkter		-	4 787
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6, 8	-514 434	-504 102
Övriga externa kostnader	7	-23 033	-48 245
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-1 555 321	-972 548
Rörelseresultat		1 645 020	2 117 940
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 712	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-999 519	-835 813
Resultat efter finansiella poster		651 213	1 282 127
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-340 000	340 000
Lämnade koncernbidrag		-	-580 987
Resultat före skatt		311 213	1 041 140
Skatt på årets resultat	10	-329 335	-281 452
Årets resultat		-18 122	759 688

2023062725998

Balansräkning

	Not 1, 2, 3	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	42 233 573	43 788 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	-	17 098
Summa anläggningstillgångar		42 233 573	43 805 992
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		3 326 557	2 000 000
Övriga fordringar		266 344	136 717
Kassa och bank		1 827 983	2 375 019
Summa omsättningstillgångar		5 420 884	4 511 736
SUMMA TILLGÅNGAR		47 654 457	48 317 728
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		70 500	70 500
Balanserat resultat		-45 499	-465 187
Årets resultat		-18 122	419 688
Summa fritt eget kapital		6 879	25 001
Summa eget kapital		31 879	50 001
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 107 000	767 000
Summa obeskattade reserver		1 107 000	767 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		31 077 086	31 077 086
Summa långfristiga skulder		31 077 086	31 077 086
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		13 339 962	14 598 124
Skatteskulder		770 252	413 568
Övriga skulder		-	207 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 328 278	1 204 485
Summa kortfristiga skulder		15 438 492	16 423 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 654 457	48 317 728

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 14.

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	25 000	70 500	-70 403	25 097
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämman		-70 403	70 403	-
Fusionsresultat		-394 784		-394 784
Årets resultat			419 688	419 688
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	25 000	-394 687	419 688	50 001
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	25 000	-394 687	419 688	50 001
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämman		419 688	-419 688	-
Årets resultat			-18 122	-18 122
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	25 000	25 001	-18 122	31 879

202306271600

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 645 020	2 117 940
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 555 321	972 548
Fusionsresultat	0	-1 534 073
Erhållen ränta	5 712	
Erlagd ränta	-9 162	-832
Betald inkomstskatt	-585	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 196 306	1 555 583
före förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-1 456 184	4 988 171
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 287 158	-5 569 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-547 036	973 781
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Övertagen kassa vid fusion	0	1 376 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 376 238
Årets kassaflöde	-547 036	2 350 019
Likvida medel i början av året	2 375 019	25 000
Likvida medel vid årets slut	1 827 983	2 375 019

2023062726001

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Ljusbågen AB, org nr 559276-2826 är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 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 BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, vars moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Lånekostnader

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Byggnad	25
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Leasing

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

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

Not 3 Intäkter**Hysesintäkter**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter, industri	3 649 558	3 549 798
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	88 250	88 250
Summa	3 737 808	3 638 048

Not 4 Operationella leasingavtal

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

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	3 737 808	3 737 808
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	14 951 234	14 951 234
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	14 940 993	18 678 801
Summa framtida hyresinbetalningar	33 630 035	37 367 843

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Försäkringar	-107 584	-97 252
Teknisk och administrativ förvaltning	-318 600	-318 600
Fastighetsskatt	-88 250	-88 250
Summa	-514 434	-504 102

Not 7 Ersättning till revisor

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

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

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-318 600	-318 600

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-990 357	-834 981
Räntekostnader, övrigt	-9 162	-832
Summa	-999 519	-835 813

Not 10 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-311 652	-281 452
Skatt hänförlig till tidigare år	-585	-
Summa aktuell skatt	-312 237	-281 452
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-17 098	-
Summa uppskjuten skatt	-17 098	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-329 335	-281 452

Avstämning av effektiv skatt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	311 213	701 140
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-64 110	-144 435
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-17 098	927
Skatt hänförlig till tidigare år	-585	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 177	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-241 934	-120 023
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-5 995	-16 960
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-790	-961
Redovisad skatt	-329 335	-281 452

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	50 224 807	-
Övertagna anskaffningsvärden i samband med fusion		11 839 084
Koncernmässiga övervärden i samband med fusion		38 385 723
	<u>50 224 807</u>	<u>50 224 807</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-6 435 913	-
Övertagna ack avskrivningar i samband med fusion		-5 463 365
Årets avskrivning	-1 555 321	-972 548
	<u>-7 991 234</u>	<u>-6 435 913</u>
Utgående redovisat värde	42 233 573	43 788 894

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	61 400 000	59 300 000

Fastigheterna är värderade under december 2022 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 12 Eget kapital

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

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kostnad för bolagsförvärv	15 000	15 000
Upplupna revisorskostnader	21 433	21 420
Förutbetalda hyresintäkter	1 291 845	1 168 065
Summa	1 328 278	1 204 485

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 077 086	31 077 086
Summa	31 077 086	31 077 086

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

Not 15 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 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst eller förlust	25 001
Årets resultat	-18 122
Kronor	6 879

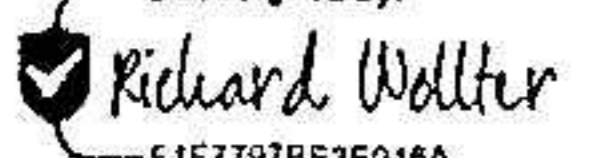
Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 879
Kronor	6 879

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:

Henrik Örrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

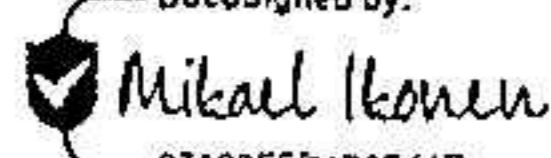
DocuSigned by:

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Mikael Ikonen

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E68B1AF0A244E848890D6EC8367A98F

Subject: Annual reports SVF Portfolio

Source Envelope:

Document Pages: 486

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

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

Signatures: 208

Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:

Johan Tivéus Kronlund

1 Silk St.

London, EC2Y 8HQ

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

IP Address: 213.237.191.58

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

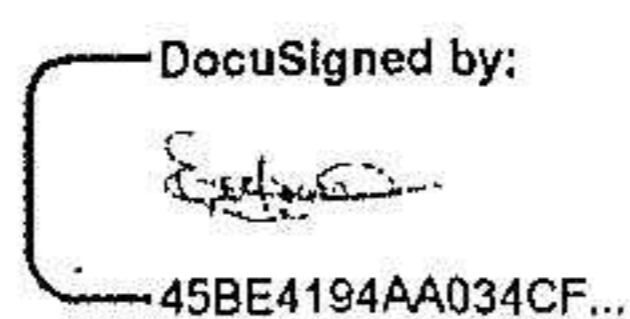
Signature Provider Details:

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

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: 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: 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

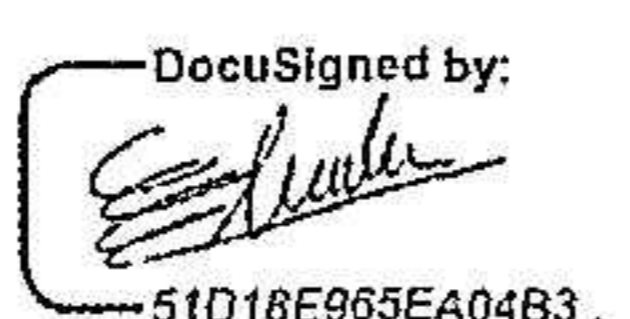
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

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

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

202306272608

Signer Events

Signature

Timestamp

202306272609

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
F1F797BE3E946A...

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

2023062726010

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

DocuSigned by:
Mikael Ikonen
97A23FED4B2B44D...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.140.26.226

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

Timestamp

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7d0279b2-11d0-547d-9f8f-6e762de1a67a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/20/2023 6:36:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

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

VIEWED

Using IP Address: 80.216.117.136

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

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

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

Payment Events

Status

Timestamps



Building a better
working world

2023062726011

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Ljusbågen AB, org.nr 559276-2826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Ljusbågen 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 Ljusbågen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Ljusbågen AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

2023062726012

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Ljusbågen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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



2023062726013

Penneo dokumentnyckel: ZLWLV-OG32S-5KBEQ-K3AGV-Z0G1T-180Q0

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>