

Styrelsen för
SVF Kontrollanten AB
org nr 559305-4983

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	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Kontrollanten 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

Richard Wollter

ank=20230627;2023062805862

Styrelsen för

SVF Kontrollanten AB

org nr 559305-4983

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	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Koncernförhållande

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

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

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har ställt nya säkerheter för fastighetsinteckningar uppgående till 6 350 000 SEK.

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Miljöpåverkan

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Finansiell utveckling, tkr	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning (tkr)	3 033	3 029
Resultat efter finansnetto (tkr)	-876	747
Balansomslutning (tkr)	47 774	65 655
Soliditet, %	32,9	25,3

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Balanserad vinst	15 995 391
Årets resultat	-646 618
	<u>15 348 773</u>
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balansera	<u>15 348 773</u>
	15 348 773

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-03-04
	1, 2	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	3 032 874	3 029 419
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6,8	-2 625 556	-1 205 389
Övriga externa kostnader	7	-33 944	-71 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-282 036	-236 957
Rörelseresultat		91 337	1 515 230
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 048	2 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-970 640	-771 355
Resultat efter finansiella poster		-876 255	746 804
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		303 759	-
Resultat före skatt		-572 496	746 804
Skatt på årets resultat	10	-74 122	-554 181
Årets resultat		-646 618	192 623

auk=20230627;2023062805867

Balansräkning

	Not 1, 2	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	44 992 663	45 147 324
Summa anläggningstillgångar		44 992 663	45 147 324
Omsättningstillgångar			
<i>Hysesfordringar</i>			
		376 370	156 431
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>			
		1 294 234	17 084 407
<i>Övriga fordringar</i>			
		342 309	106 509
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
	12	2 218	30 638
<i>Kassa och bank</i>			
		766 102	2 130 132
Summa omsättningstillgångar		2 781 233	19 508 116
SUMMA TILLGÅNGAR		47 773 896	64 655 440
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Aktiekapital</i>			
		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Aktieägartillskott</i>			
		16 584 407	16 584 407
<i>Balanserat resultat</i>			
		-589 016	-781 640
<i>Årets resultat</i>			
		-646 618	192 623
Summa fritt eget kapital		15 348 773	15 995 390
Summa eget kapital		15 373 773	16 020 390
<i>Obeskattade reserver</i>			
<i>Periodiseringsfonder</i>			
		405 000	405 000
Summa obeskattade reserver		405 000	405 000
<i>Avsättningar</i>			
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>			
		484 700	410 578
Summa avsättningar		484 700	410 578
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
		28 655 000	28 655 000
Summa långfristiga skulder		28 655 000	28 655 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<i>Leverantörsskulder</i>			
		194 949	126 916
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
		1 380 331	18 089 270
<i>Skatteskulder</i>			
		219 137	141 742
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	14	1 061 006	806 544
Summa kortfristiga skulder		2 855 423	19 164 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 773 896	64 655 440

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 15.

Rapport över förändring eget kapital

Tkr

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Bildande av bolag 2021-03-04	25 000			25 000
Aktieägartillskott		16 584 407		16 584 407
Fusionsresultat		-781 640		-781 640
Årets resultat			192 623	192 623
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	25 000	15 802 767	192 623	16 020 390
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	25 000	15 802 767	192 623	16 020 390
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämman		192 623	-192 623	-
Årets resultat			-646 618	-646 618
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	25 000	15 995 390	-646 618	15 373 773

ank=20230627;2023062805866

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-03-04
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	91 337	1 515 230
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	282 036	236 957
Fusionsresultat	0	-1 482 127
Erhållen ränta	3 048	2 929
<i>Erlagd ränta</i>	-357	-331 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	376 064	-58 990
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	15 362 854	-16 149 988
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-16 975 573	1 391 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 236 655	-14 817 546
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Övertagen kassa vid fusion	0	1 545 021
Investering fastighet	-127 375	-7 652 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 375	-6 107 247
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	0	16 584 407
Lån från koncernföretag	0	6 470 518
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	23 054 925
Årets kassaflöde	-1 364 030	2 130 132
Likvida medel i början av året	2 130 132	-
Likvida medel vid årets slut	766 102	2 130 132

ank=20230627;2023062805867

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Nedskrivning

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

Leasing

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

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

Not 3 Intäkter**Hyresintäkter**

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-03-04--2021-12-31</u>
Hyresintäkter, lokaler	2 841 850	2 869 914
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	191 024	159 505
Summa hyresintäkter	3 032 874	3 032 419

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	2 634 194	2 907 487
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 619 348	4 363 296
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	-	27 564
Summa framtida hyresinbetalningar	5 253 542	7 298 347

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	-434 451	-208 689
Reparation och underhåll	-1 167 772	-159 897
El- och värmekostnader	-390 631	-307 476
Försäkringar	-73 832	-141 487
Teknisk och administrativ förvaltning	-481 476	-310 445
Fastighetskatt	-77 395	-77 395
Summa	-2 625 556	-1 205 389

El- och värmekostnader

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

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-481 476	-310 445

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntekostnader på lån	-	-243 957
Räntekostnader till koncernföretag	-970 283	-439 376
Räntekostnader, övrigt	-357	-547
Övriga finansiella kostnader	-	-87 475
Summa	-970 640	-771 355

Not 10 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-	-143 603
Summa aktuell skatt	-	-143 603
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-74 122	-410 578
Summa uppskjuten skatt	-74 122	-410 578
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-74 122	-554 181

Avstämning av effektiv skatt	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	-572 496	746 804
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	117 934	-153 842
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-74 122	-410 578
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	39 978	48 072
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-57	-45
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-157 437	-37 371
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-417	-417
Redovisad skatt	-74 122	-554 181

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	46 127 695	-
Övertagna anskaffningsvärden i samband med fusion	-	37 535 323
Koncernmässiga övervärden i samband med fusion	-	8 592 372
Investeringar i befintliga fastigheter	127 375	
	<u>46 255 070</u>	<u>46 127 695</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-980 371	-
Övertagna ack avskrivningar i samband med fusion	-	-916 477
Årets avskrivning	-282 036	-63 894
	<u>-1 262 407</u>	<u>-980 371</u>
Utgående redovisat värde	44 992 663	45 147 324

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	56 700 000	57 300 000

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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga förutbetalda kostnader	2 218	30 638
Utgående redovisat värde	2 218	30 638

Not 13 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	25 000	-
Nyemitterade aktier under året	-	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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	212 888	69 174
Upplupna revisorskostnader	21 433	21 420
Förutbetalda hyresintäkter	<u>826 685</u>	<u>715 950</u>
Summa	1 061 006	806 544

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	<u>28 655 000</u>	<u>22 305 000</u>

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

Not 16 Händelser efter balansdagen

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

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst eller förlust	15 995 391
Årets resultat	<u>-646 618</u>
Kronor	15 348 773

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>15 348 773</u>
Kronor	15 348 773

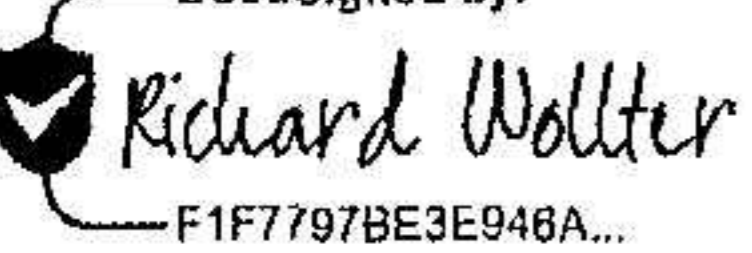
Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:

BDB4863382524CA...
Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:

F1F7797BE3E948A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:

45BE4194AA034CF...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

97A23FE04B2B44D...
MIKAEL IKONEN
Auktoriserad revisor

ank=20230627;2023062805877

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

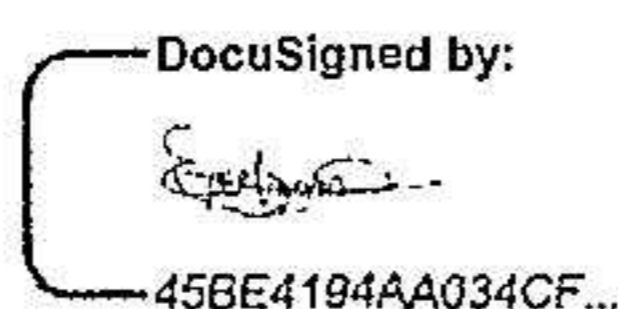
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

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

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - 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: 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

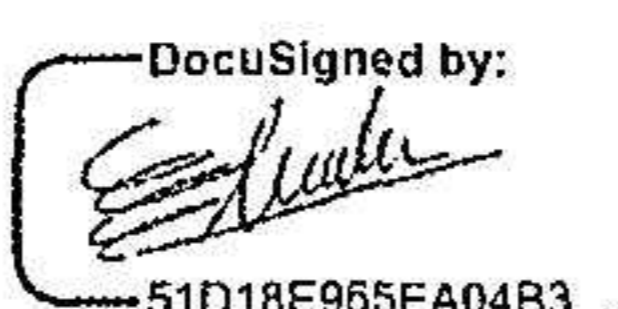
Manager

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 - 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

ank=20230627;2023062805875

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-abb-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
F1F7797BE3E946A...

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

Signature Provider Details:

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

ank=20230627;2023062805876

amk=20230627;2023062805877

Signer Events

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

Signature Provider Details:

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

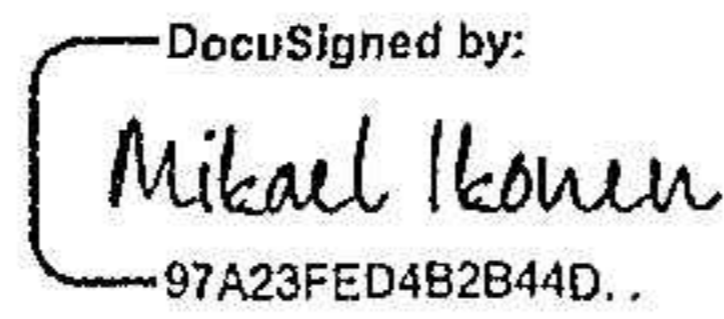
Authentication Details

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

Signature



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

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)



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

ank=20230627;2023062805878

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Kontrollanten AB för år 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 Kontrollanten 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 Kontrollanten AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SVF Kontrollanten AB för år 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 Kontrollanten 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

Signaturena 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



ank=20230627,2023062805880

Penneo dokumentnyckel: WAEUD-HXWD4-TTUBT-2BN3J-GMFK3-EHM70

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>