ank=20250709-20250709233228

Styrelsen för

SVF Portfölj AB

Org nr 559205-5429

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Innehåll: **sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Portfölj AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-30. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30

Richard Wollter

Docusign Envelope ID: F2722401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

ank=20250707;20250707070923229

Styrelsen för

SVF Portfölj AB

Org nr 559205-5429

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

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

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

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
2024 har präglats av turbulens på de finansiella marknaderna som en konsekvens av bland annat kriget i Ukraina med stigande räntor och inflation som följd. Under slutet av 2024 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten
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 rörelseresultet även om räntekostnader skulle stiga något under de kommande åren.

Finansiell utveckling, tkr	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning (tkr)	24 906	24 792	24 012	19 409	13 851
Resultat efter finansnetto (tkr)	27 299	9 273	-12 233	-16 527	-3 925
Rörelsemarginal (%)	1,3	0,2	0,2	-7,4	-2,5
Avkastning på eget kapital (%)	2,2	0,8	-1,1	-1,5	-0,6
Balansomslutning (tkr)	3 323 517	3 353 680	3 285 380	3 577 428	1 976 312
Soliditet, %	37,3	36,0	35,4	31,8	34,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 220 924 613
Balanserad förlust	-12 815 888
Årets resultat	30 913 139
kronor	**1 239 021 864**

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	1 239 021 864
kronor	**1 239 021 864**

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

ank=20250707-20250709230

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2, 7		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	24 906 015	24 792 410
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-24 575 769	-24 740 444
Rörelseresultat		**330 246**	**51 966**
Finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i dotterbolag		-	-12 170 512
Värdeförändring finansiella instrument		5 831 873	-
Resultatandel dotterbolag		-11 369 605	-6 357 920
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	151 393 298	147 258 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-118 886 674	-119 508 806
Resultat efter finansiella poster		**27 299 139**	**9 273 307**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 815 366	1 184 030
Resultat före skatt		**32 114 505**	**10 457 337**
Skatt på årets resultat	10	-1 201 366	-
Årets resultat		**30 913 139**	**10 457 337**

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	630 375 398	603 201 826
Fordringar hos koncernföretag	12	1 789 455 830	1 952 519 461
Derivatinstrument		5 831 873	-
Summa anläggningstillgångar		**2 425 663 101**	**2 555 721 287**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		875 683 507	780 245 094
Skattefordringar		141 762	44 132
Övriga fordringar		-	1 647 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 564 321	10 587 900
Kassa och bank		4 464 475	5 433 761
Summa omsättningstillgångar		**897 854 066**	**797 958 283**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 323 517 167**	**3 353 679 570**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 220 924 613	1 220 924 613
Balanserat resultat		-12 815 888	-23 273 225
Årets resultat		30 913 139	10 457 337
Summa fritt eget kapital		1 239 021 864	1 208 108 725
Summa eget kapital		**1 239 071 864**	**1 208 158 725**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 201 366	-
Summa avsättningar		**1 201 366**	**-**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 746 243 626	1 739 174 421
Summa långfristiga skulder		**1 746 243 626**	**1 739 174 421**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	17 218 969	-
Skulder till koncernföretag		293 165 110	362 975 989
Övriga skulder		-	19 007 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	26 616 232	24 363 205
Summa kortfristiga skulder		**337 000 311**	**406 346 424**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 323 517 167**	**3 353 679 570**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 18.

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EF9B

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**50 000**	**1 167 202 485**	**-3 576 097**	**1 163 676 388**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-3 576 097	3 576 097	-
Aktieägartillskott		34 025 000	-	34 025 000
Årets resultat		-	10 457 337	10 457 337
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**50 000**	**1 197 651 388**	**10 457 337**	**1 208 158 725**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	**50 000**	**1 197 651 388**	**10 457 337**	**1 208 158 725**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		10 457 337	-10 457 337	-
Årets resultat		-	30 913 139	30 913 139
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**50 000**	**1 208 108 725**	**30 913 139**	**1 239 071 864**

ank=20250707-20250709231

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	330 246	51 966
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna räntor	22 533 348	27 479 650
Betalda räntor	-113 121 179	-84 162 309
Betald inkomstskatt	-97 630	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-90 355 215**	**-56 630 693**
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	26 758 781	151 452 565
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-62 859 161	-52 591 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-126 455 595**	**42 230 254**
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Förvärv andelar i dotterbolag och lämnade tillskott	-56 100 000	-31 893 196
Utlåning koncernföretag	163 063 631	-68 122 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**106 963 631**	**-100 015 311**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	0	34 025 000
Upptagna räntebärande skulder	55 318 906	68 122 115
Amortering räntebärande skulder	-25 039 327	-40 525 447
Erlagd ränta och finansiella kostnader	-11 756 901	-5 466 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**18 522 678**	**56 155 287**
Årets kassaflöde	**-969 286**	**-1 629 770**
Likvida medel i början av året	5 433 761	7 063 531
Likvida medel vid årets slut	**4 464 475**	**5 433 761**

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EF79B

ank=20250707;20250709232332

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 försäljning av förvaltningstjänster till bolagets dotterföretag.

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 skatte fordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom 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.

Leasing

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

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

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 realiseras, 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

	2024	2023
Försäljning tjänster till koncernföretag	24 906 015	24 792 410
Summa hyresintäkter	**24 906 015**	**24 792 410**

Not 4 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Köpt teknisk och administrativ förvaltning för koncernens fastighetsbolag	-24 283 528	-24 268 438
Revisionsarvoden	-19 375	-19 375
Konsultarvoden	-89 033	-230 709
Advokat- och rättegångskostnad	-20 592	-57 547
Övriga kostnader	-163 241	-164 376
Summa	**-24 575 769**	**-24 740 444**

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

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EF9B

ank=20250707;20250709233

Not 6 Ersättning till revisor

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-19 375	-19 375

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Inköp av tjänster från moderbolaget	24 283 528	24 268 438
Försäljning av tjänster till dotterföretag	24 905 999	24 792 384

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	128 859 950	111 141 918
Ränteintäkter, övriga	22 533 348	36 116 661
Summa	**151 393 298**	**147 258 579**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på lån	-108 555 198	-108 501 850
Räntekostnader finansiell instrument	-4 565 981	-4 486 668
Räntekostnader, övrigt	-5 765 495	-6 515 667
Övriga finansiella kostnader	-	-4 621
Summa	**-118 886 674**	**-119 508 806**

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. Eventurell 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	2024	2023
Summa aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-1 201 366	-
Summa uppskjuten skatt	**-1 201 366**	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**-1 201 366**	-

Avstämning av effektiv skatt	2024	2023
Resultat före skatt	**32 114 505**	**10 457 337**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-6 615 588	-2 154 212
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	7 234 130	5 715 975
Ej skattepliktiga resultat från dotterbolag	-2 342 139	-1 309 731
Skattepliktiga resultat från dotterbolag	1 059 998	253 663
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	944	1 430
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Övriga poster	-538 709	-2 507 125
Redovisad skatt (2024: -3,7%; 2023: 0,0%)	**-1 201 366**	-

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	603 201 826	571 308 630
Förvärv av dotterbolag	-	25 000
Årets nedskrivning andelar	-28 926 428	-12 170 512
Ovillkorade ägartillskott	56 100 000	44 038 708
Utgående redovisat värde	**630 375 398**	**603 201 826**

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 Boländerna 2 AB, 559193-8773	Stockholm	100%	44 307 000
SVF Ängsgärdet AB, 559182-5608	Stockholm	100%	11 729 900
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 Solkraften AB, 559201-2214	Stockholm	100%	8 095 000
SVF Boländerna 1 AB, 559201-2222	Stockholm	100%	7 420 000
SVF Saltängen AB, 559237-7864	Stockholm	100%	2 392 000
SVF Reglaget AB, 559237-7856	Stockholm	100%	3 125 000
SVF Eskil AB, 559239-4604	Stockholm	100%	14 386 000
SVF Minoritet AB, 559255-3951	Stockholm	100%	27 602
SVF Sömnaden AB, 556757-6615	Stockholm	100%	2 011 691
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag, 969661-2119	Stockholm	99%	30 970 315
SVF Fläktarna HB, 916619-0984	Stockholm	99%	1
SVF Librobäck AB, 559255-3969	Stockholm	100%	7 690 500
SVF Kontrollanten AB 559305-4983	Stockholm	100%	16 609 407
SVF Pilbågen AB, 559276-2800	Stockholm	100%	71 500
SVF Björröd Fastighet AB 559062-8847	Stockholm	100%	11 521 513
SVF Antennen AB, 559276-2818	Stockholm	100%	437 000
SVF Turkosen AB 559323-1409	Stockholm	100%	34 959 174
SVF Ljusbågen AB, 559276-2826	Stockholm	100%	1 445 500
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%	20 230 975
SVF Beckasinen AB 559286-5173	Stockholm	100%	13 811 975
SVF Hedenstorp AB 559332-0715	Stockholm	100%	993 000
SVF Gasmätaren AB 556866-3974	Stockholm	100%	95 777 908
SVF Stigamo AB 559337-1619	Stockholm	100%	25 573 713
SVF Lyktan Löddret AB 559337-1601	Stockholm	100%	26 361 708
SVF Friledningen Fastigheter AB, 556834-5101	Stockholm	100%	5 435 180
Utgående redovisat värde			**630 375 398**

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

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 952 519 461	1 884 397 346
Tillkommande fordringar	-	68 122 115
Reglerade fordringar	-163 063 631	-
Utgående redovisat värde	**1 789 455 830**	**1 952 519 461**

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

ank=20250707-20250709023234

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserad lånekostnad	11 200 243	1 950 890
Upplupen ränteintäkt Cap	-	8 637 010
Övriga upplupna intäkter	6 364 078	-
Utgående redovisat värde	**17 564 321**	**10 587 900**

Not 14 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 2025. 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

Långfristiga räntebärande skulder, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 755 692 094	1 742 631 484
Finansieringskostnad lån	-9 448 468	-3 457 062
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 746 243 626**	**1 739 174 421**
Amortering inom 2-5 år	1 755 692 094	20 734 584
Amortering senare än 5 år	-	1 721 896 900

Kortfristiga räntebärande skulder, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	17 218 969	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**17 218 969**	**-**
Summa räntebärande skulder	**1 763 462 595**	**1 739 174 421**

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 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	20 489 858	24 344 162
Upplupna revisorskostnader	38 418	19 043
Övriga poster	6 087 956	-
Summa	**26 616 232**	**24 363 205**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Andelar i dotterföretag	1 789 455 830	1 952 519 461

Docusign Envelope ID: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

Not 19 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stingande 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 medel står:

Aktieägartillskott	1 220 924 613
Balanserad förlust	-12 815 888
Årets resultat	30 913 139
kronor	**1 239 021 864**

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	1 239 021 864
kronor	**1 239 021 864**

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by: Olivier Astruc F398C7069B4B46B...

Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by: 51D1B6965EA04B3...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by: Richard Wollter F1F7797BE3E946A...

Richard Wollter
Styrelseledamot

Signed by: Elien Poelmans 45BE4194AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by: Katrine Söderberg 00090673E3CE411...

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20250707-20250709233235

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B
Status: Completed
Subject: Docusign: SVF - Annual reports
Source Envelope:
Document Pages: 474 Signatures: 206
Certificate Pages: 4 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Johan Tivéus Kronlund
Hamngatan 2,
Stockholm, ST 111 47
Johan.Tiveus@gda.se
IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original
30 June 2025 | 11:55

Holder: Johan Tivéus Kronlund
Johan.Tiveus@gda.se

Location: DocuSign

Signer Events

Elien Poelmans
elien.poelmans@eqtpartners.com
Manager

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

Signature Provider Details:

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

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba
Country or Region of ID: BE
Result: Failed
Performed: 30 June 2025 | 13:47

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba
Country or Region of ID: BE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 13:48

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Signature

Signed by:
Elien Poelmans
45BE4194AA034CF...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.252.75.31

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

Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29
Viewed: 30 June 2025 | 13:49
Signed: 30 June 2025 | 13:50

ank=20250707:20250709233

Signer Events	Signature	Timestamp
Guillaume Barbier guillaume.barbier@eqtpartners.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: 51D18E965EA04B3...	Sent: 30 June 2025 | 13:29 Viewed: 30 June 2025 | 15:05 Signed: 30 June 2025 | 15:08
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: 85.10.105.14 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Government Issued Id Document Type of Document: State ID / National ID Identification Level: ID Only Transaction Unique ID: 1e954e1a-0842-5966-afb0-d9c4b97bb19f Country or Region of ID: FR Result: Passed Performed: 30 June 2025 | 15:02		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via Docusign		
Olivier Astruc olivier.astruc@eqtpartners.com Mr Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: F396C7089B4B46B...	Sent: 30 June 2025 | 13:29 Resent: 30 June 2025 | 17:16 Viewed: 30 June 2025 | 17:30 Signed: 30 June 2025 | 17:31
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 212.161.35.212 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Government Issued Id Document Type of Document: State ID / National ID Identification Level: ID Only Transaction Unique ID: 42242654-0904-5211-bf06-b35b16eacd63 Country or Region of ID: FR Result: Passed Performed: 30 June 2025 | 17:29		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via Docusign		
Richard Wollter richard@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: F1F77978E3E946A...	Sent: 30 June 2025 | 13:29 Viewed: 30 June 2025 | 14:35 Signed: 30 June 2025 | 14:38
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 98.128.210.210 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details		

ank=20250707-20250709233237

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 14:23

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 14:35

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

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

Signed by:
katrine Söderberg
00098873E3CE411...

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

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

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 54d1b6b1-5aac-571b-b12f-8735f283b751
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 17:38

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 990e28fa-7d45-5de5-9556-aae46d05fcad
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 18:18

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**

ank=20250707-20250709233238

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Jinah Padilla jinah.patricia.padilla@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 213.114.224.134	Sent: 30 June 2025 | 13:23 Viewed: 30 June 2025 | 13:29

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 June 2025 | 13:23
Envelope Updated	Security Checked	30 June 2025 | 17:16
Certified Delivered	Security Checked	30 June 2025 | 17:39
Signing Complete	Security Checked	30 June 2025 | 18:16
Completed	Security Checked	30 June 2025 | 18:16

Payment Events	Status	Timestamps

ank=20250707;20250709232339

Building a better working world

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Denna dokumentation är TVÅFA 4.1 (Intern)

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
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."

KATRINE SÖDERBERG (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-30 16:35:43 UTC

BankID

ank=20250707-20250709232240

Denna datum endast för att

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E03-94E9-0C200A0E1F9D

20250902036 43

Styrelsen för

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter

Org nr 559208-1623

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll: **sida**

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	26

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E3-0C2C0AGEF19B

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 januari - 31 december 2024. 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 272 096 kvadratmeter, fördelat på 59 fastigheter.

Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag 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 Broadgate-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 Broadgate Asset Management AB, org nr 556656-3721, med säte i Stockholm.

Finansiering

Verksamheten finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 1 757,2 Mkr (1 782,0 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 763 Mkr (1 739 Mkr). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut.

Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 275,3 Mkr (262,0 Mkr) och fastighetskostnaderna till 99,5 Mkr (93,3 Mkr) vilket medförde ett driftnetto om 175,8 Mkr (168,7 Mkr). Förvaltningsresultatet uppgick till 44,0 Mkr (84,2 Mkr). Resultatet före skatt uppgick till -14,1 Mkr (-18,7 Mkr).
Driftnetto har förbättrats i jämförelse med föregående år, främst förklarat av nyförvärvade fastigheter.
En negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter om -45,3 Mkr (-78,0 Mkr) är främst drivet av förändrade marknadsförutsättningar med ökande bedömda direktavkastningskrav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under 2024 omförhandlat och förlängt finansieringen med befintlig bank. En avmattad inflation och sänkta räntor har påverkat bolaget positivt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

En oroligare omvärld

Bolaget har ett stort antal hyresgäster inom spridda verksamhetsområden där flera av dessa påverkas eller kan komma att påverkas av pågående konflikter i vår omvärld med stigande energipriser, ökade transportkostnader och en stigande inflation som följd.
Detta kan i förlängningen få negativ påverkan på Bolaget genom ökade vakanser, uteblivna hyresinbetalningar från hyresgäster samt förseningar i arbeten kopplade till underhållsplan.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Koncernen redovisar sitt innehav av förvaltnings-fastigheter 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, tillgång till kapital 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.

DocuSign Envelope ID: F21224D1-24FA-4E05-94E3-0C20DAEF19B

20250902036644

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 konjunkturnedgång 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.

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 kan skattesatsen komma at förändras 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	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	275,3	262,1	225,8	172,5	115,6
Driftnetto	175,8	168,7	131,5	99,5	70,6
Förvaltningsresultat	44,0	84,2	59,8	22,3	25,8
Resultat före skatt	-14,1	-18,7	66,9	460,4	251,4
Balansomslutning	3 901,5	3 915,7	3 854,0	3 736,6	2 321,8
Belåningsgrad (LTV), %	48,0	47,3	47,3	48,1	56,6
Soliditet, %	45,0	45,5	45,4	44,9	42,3

Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	-5,2	7,3	1,4	-26,0	-17,0
Balansomslutning	1 634,2	1 633,7	1 602,0	1 699,6	821,4
Soliditet (%)	66,8	66,9	64,6	59,0	81,4

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 095 750 000
Balanserade medel	-3 315 194
Årets resultat	-531 680
kronor	**1 091 903 125**

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	1 091 903 125
kronor	**1 091 903 125**

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1, 2, 3, 27, 29	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	4	275 331	262 059
Fastighetskostnader	5	-99 502	-93 344
Driftnetto		**175 829**	**168 715**
Central administration	7	-25 668	-327
Finansiella intäkter	8	23 798	37 307
Finansiella kostnader	9	-130 006	-121 543
Förvaltningsresulat		**43 953**	**84 152**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-45 348	-77 953
Värdeförändring finansiella instrument	3, 19	-12 749	-24 861
Resultat före skatt		**-14 144**	**-18 662**
Skatt på årets resultat	11	-10 713	-6 307
Årets resultat		**-24 857**	**-24 969**

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	-24 857	-24 969
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-24 857**	**-24 969**
Summa totalresultat för året hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-24 857	-24 969
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	**-24 857**	**-24 969**

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E8-0C200A6EF79B

20250902036645

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-01-01
	1, 2, 3, 27, 29		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	3 695 500	3 689 100
Nyttjanderättstillgångar	13	44 947	44 947
Räntederivat	20	5 832	18 581
Summa anläggningstillgångar		**3 746 279**	**3 752 628**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	32 775	25 197
Övriga fordringar		2 832	27 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 942	53 113
Likvida medel		117 685	57 042
Summa omsättningstillgångar		**155 235**	**163 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 901 514**	**3 915 715**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 750	1 095 750
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		661 413	686 270
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 757 213**	**1 782 070**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18, 26	1 746 244	-
Leasingskuld	13	44 947	44 947
Avsättningar	22	25 879	28 465
Uppskjuten skatteskuld	21	176 981	175 068
Övriga långfristiga skulder	19	3 373	3 566
Summa långfristiga skulder		**1 997 425**	**252 046**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18, 26	17 219	1 739 174
Leverantörsskulder		13 936	14 602
Skatteskulder		12 102	18 308
Övriga skulder		27 050	16 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	76 570	93 221
Summa kortfristiga skulder		**146 877**	**1 881 600**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 901 514**	**3 915 715**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 24.

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 2023-01-01	**50**	**1 036 750**	**711 254**	**1 748 054**
Årets resultat			-24 969	-24 969
Summa totalresultat för året	**-**	**-**	**-24 969**	**-24 969**
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	59 000	-	59 000
Övriga poster			-15	-15
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**59 000**	**-15**	**58 985**
Utgående eget kapital per 2023-12-31	**50**	**1 095 750**	**686 270**	**1 782 070**
Ingående eget kapital per 2024-01-01	**50**	**1 095 750**	**686 270**	**1 782 070**
Årets resultat			-24 857	-24 857
Summa totalresultat för året	**-**	**-**	**-24 857**	**-24 857**
Utgående eget kapital per 2024-12-31	**50**	**1 095 750**	**661 413**	**1 757 213**

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E9-0C20CAGEF75D

20250902036446

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	25, 26		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-14 144	-18 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		59 590	114 862
Betald inkomstskatt		-17 592	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**27 854**	**96 180**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		68 495	-21 342
Förändring av rörelseskulder		-2 707	-37 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**93 642**	**37 780**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag		-	-97 471
Investering i befintliga fastigheter		-51 748	-32 554
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-51 748**	**-130 025**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		-	59 000
Upptagna lån		55 319	68 122
Lånekostnader		-11 757	-5 466
Amortering och lösen av lån		-25 039	-40 525
Erhållna depositioner		225	263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**18 748**	**81 394**
Årets kassaflöde		**60 642**	**-10 852**
Likvida medel vid årets ingång		57 042	67 893
Likvida medel vid årets utgång		**117 684**	**57 042**

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1, 2, 3, 29		
Rörelsens intäkter		25 807	25 235
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-30 959	-17 927
Rörelseresultat		**-5 152**	**7 308**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	4
Resultat före skatt		**-5 151**	**7 312**
Bokslutsdisposition	10	5 152	-7 308
Skatt på årets resultat	11	-533	-2 096
Årets resultat		**-532**	**-2 092**

Rapport över totalresultat

Tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	-532	-2 092
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**-532**	**-2 092**

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E8-0B20BA0EF78B

20250902036647

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3, 27, 29		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	1 334 458	1 334 458
Fordringar hos koncernföretag	15	-	285 941
Uppskjuten skattefordran	21	5 331	5 864
Summa anläggningstillgångar		**1 339 790**	**1 626 263**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	278 042	-
Övriga fordringar		168	180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 968	7 110
Kassa och bank		8 207	143
Summa omsättningstillgångar		**294 385**	**7 433**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 634 175**	**1 633 696**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 095 750	1 095 750
Balanserat resultat		-3 315	-1 223
Årets resultat		-532	-2 092
Summa fritt eget kapital		1 091 903	1 092 435
Summa eget kapital		**1 091 953**	**1 092 485**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	22	25 879	28 465
Summa långfristiga skulder		**25 879**	**28 465**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 749	-
Skulder till koncernföretag	15	503 701	505 840
Övriga skulder		4 670	6 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	221	642
Summa kortfristiga skulder		**516 342**	**512 746**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 634 175**	**1 633 696**

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 24.

Docusign Envelope ID: F212240F-24FA-4E05-94E8-0C20CAGE1F9B

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**50**	**1 033 344**	**2 183**	**1 035 577**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		2 183	-2 183	-
Aktieägartillskott		59 000		59 000
Årets resultat			-2 092	-2 092
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**50**	**1 094 527**	**-2 092**	**1 092 485**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	**50**	**1 094 527**	**-2 092**	**1 092 485**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-2 092	2 092	-
Årets resultat			-532	-532
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**50**	**1 092 435**	**-532**	**1 091 953**

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E3-0C200A0EF79B

20250902036 48

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	25		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresutat		-5 152	7 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-10 175
Erhållen ränta		1	4
Betald inkomstskatt		-2 586	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**-7 737**	**-2 863**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		7 053	711
Förändring av rörelseskulder		8 748	-23 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**8 064**	**-26 084**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-34 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**-34 000**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		-	59 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**59 000**
Årets kassaflöde		**8 064**	**-1 084**
Likvida medel vid årets ingång		143	1 227
Likvida medel vid årets utgång		**8 207**	**143**

Docusign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-84E3-0C20CA0E1F3D

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, org nr 559208-1623, nedan kallad "Bolaget", är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 juni 2025. 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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS@Redovisningsstandarder 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 när den implementerades, 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.

IFRS 16. Leasingavtal

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 redovisas i balansräkningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal som påverka koncernen då flera tomträttsavtal är ingångna.

Nya och ändrade standarder och nya tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 och framåt

Den nya standarden IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 och träder i kraft 1 januari 2027 (förutsatt att den godkänns av EU) och skall tillämpas retroaktivt både i årsredovisning och delårsrapporter. Den nya standarden inför tre områden med nya krav som syftar till att öka de finansiella rapporternas jämförbarhet, transparens och användbarhet; krav på struktur och delsummor, nya krav på upplysning om vissa nyckeltal, samt utökad vägledning för aggregering och disaggregering av information i räkningar och noter. Arbetet med nya standarden bedöms vara omfattande, men har inte påbörjats än.

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.

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E3-0C200A0EF75B

20250902036 49

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

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.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade 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

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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

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 skatt

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 förvärvstidpunkten 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 realiseras, 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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga 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.

DocuSign Envelope ID: F21224D1-24FA-4E05-94E8-0C200A0EF75B

20250902036S0

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

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 år 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 hänförbara 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 s k 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 anskaffningsvärdemetoden. 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 anskaffningsvärdemetoden. 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.

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E9-0020DAGE F9B

20250902036S1

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 130,0 Mkr (108,5 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 763 Mkr (1 739 Mkr). I enlighet med Koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 9,5 Mkr (3,5 Mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetald kostnad. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1 773 Mkr (1 743 Mkr). Koncernens lån utgörs av tre seniora säkerhetsställda lån om 1 772,9 Mkr.
Koncernen hade vid periodens utgång låneavtal med rörlig ränta om 100% av den totala lånestocken. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2024-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt (år)	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Volym (mkr)	Snittränta(%)
2025	1 772,9	5,40	-	-

Finansiella derivatinstrument				
Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	Realiserad värdeförändring (Mkr)
2024-06-05	2027-05-28	1 340,0	-12,7	-

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 45,0 % (45,5 %) 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. 48%). 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 2024-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2027	1 772,9	100,00	-	-
Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)	2,4		-	

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare för att tillhandahålla en kredit är lika i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr och en belåningsgrad om maximalt 60 procent. Rapportering av covenanter sker kvartalsvis.
Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor, det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårigheter att uppfylla covenanter nästa gång de testas under 2025.

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Exponering avseende kreditrisk, tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	32 775	25 197	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	278 042	285 941
Övriga kortfristiga fordringar	2 832	27 735	168	180
Upplupna intäkter	-	140	-	-
Likvida medel, kassa och bank	117 685	57 042	8 207	143
Summa	**153 292**	**110 114**	**286 417**	**286 264**

Docusign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-84E3-0C20CA0E1F3D

	Koncernen		Moderbolaget	
Nedskrivning av kundfordringar, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar, brutto	38 292	30 355	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-5 517	-5 158	-	-
Summa kundfordringar	**32 775**	**25 197**	**-**	**-**
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-30 dgr	28 236	22 844	-	-
Förfallet 31-90 dgr	1 490	1 049	-	-
Förfallet 91- dgr	8 567	6 462	-	-
Reserv för osäkra kundfordringar	-5 517	-5 158	-	-
Summa kundfordringar	**32 775**	**25 197**	**-**	**-**

Samtliga förfallna belopp är ej reglerade på nya året.

Not 4 Intäkternas fördelning

Hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Hyra lokaler	67 870	59 128	-	-
Hyra industrilokaler	178 179	170 375	-	-
Hyra parkering och övrigt	448	740	-	-
Hyrestillägg	28 834	31 817	-	-
Summa nettoomsättning	**275 331**	**262 059**	**-**	**-**

Hyrestillägg avser avtalade debiteringar för fastighetskatt, värme, el, vatten m.m. Av koncernens 366 hyresgäster svarar de två enskilt största hyresgästerna för 11,9% 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 3,9 år.

Förfalloår	**Antal avtal**	**Area, kvm**	**Årshyra, tkr**	**Andel**
2025	94	39 787	43 717	14,2%
2026	103	37 085	44 844	14,6%
2027	97	52 657	56 230	18,3%
2028	40	17 809	22 365	7,3%
2029	15	37 160	37 824	12,3%
>2029	17	46 136	67 976	22,1%
Delsumma	**366**	**230 634**	**272 956**	**89%**
Vakanser	172	41 462	34 926	11,3%
Summa	**538**	**272 096**	**307 882**	**100%**

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter	**Årshyra, tkr**	**Årshyra, tkr**
0-1 år	260 043	254 408
1-2 år	210 803	215 544
2-3 år	163 433	169 047
3-4 år	117 061	116 683
4-5 år	90 442	83 449
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	235 740	282 933
Summa	**1 077 523**	**1 122 064**

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsskötsel	-11 407	-9 952	-	-
Reparation och underhåll	-16 945	-15 042	-	-
El- och värmekostnader	-26 829	-29 265	-	-
Försäkringar	-3 673	-3 294	-	-
Fastighetsskatt	-9 708	-9 616	-	-
Förvaltningskostnader	-27 318	-26 040	-	-
Övriga fastighetskostnader	-3 622	-135	-	-
Summa	**-99 502**	**-93 344**	**-**	**-**

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 1 630 kr per lägenhet.

Docusign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E3-0C20DA0E1F8B

20250902036652

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningskostnader	-	-	-23 798	-24 711
Management fees	-4 614	9 175	-4 614	9 175
Konsultarvoden	-229	-1 802	-1 523	-1 574
Advokatkostnader	-1 303	-1 309	-166	-705
Övrigt	-3 705	-6 390	-858	-111
Nedskrivning övriga fordringar	-15 818	-	-	-
Summa	**-25 668**	**-327**	**-30 959**	**-17 927**

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsuppdrag	-1 106	-1 212	-110	-110

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

Not 8 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från räntederivat	20 357	34 820		-
Ränteintäkter, övriga	3 309	2 491	1	4
Övriga finansiella intäkter	132	-5		-
Summa	**23 798**	**37 307**	**1**	**4**

Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, Swap	-13 815	-4 890	-	-
Räntekostnader, övriga	-114 753	-115 221	-	-
Nyttjanderättskostnad för tomträtter	-1 438	-1 432	-	-
Summa	**-130 006**	**-121 543**	**-**	**-**

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

Not 10 Bokslutsdisposition

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Erhålla koncernbidrag	5 152	-
Lämnade koncernbidrag	-	-7 308
Summa	**5 152**	**-7 308**

Not 11 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	
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-7 072	-12 058	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-156	-20	-	-
Summa aktuell skatt	**-7 228**	**-12 078**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	2 626	5 121	-	-
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-	-123	-	-
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-5 041	1 713	-533	-2 096
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 070	-940	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-3 485**	**5 771**	**-533**	**-2 096**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**-10 713**	**-6 307**	**-533**	**-2 096**

Avstämning av effektiv skatt , tkr	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Resultat före skatt	**-14 144**	**-18 662**	**1**	**4**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	2 914	3 844	-	-
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-4 242	-3 351	-	-
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad	-	-	-533	-2 096
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-9 385	-6 800	-	-
Redovisad skatt (2024: 75,7%; 2023: 33,8%)	**-10 713**	**-6 307**	**-533**	**-2 096**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Ingående balans	3 689 100	3 629 800	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	51 748	32 554	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	-	104 700	-	-
Årets värdeförändring	-45 348	-77 953	-	-
Utgående redovisat värde	**3 695 500**	**3 689 100**	**-**	**-**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av 59 stycken fastigheter varav 46 stycken är taxerade som industrienhet, 12 stycken som hyreshusenhet samt 1 fastighet är taxerad som idrottsanläggning.
Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	3 695 500	3 689 100	-	-

Samtliga fastigheter värderas vid varje bokslutstillfälle.

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 s k 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 värderingarna har en kalkylperiod på mellan 10-13 år 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 2024-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	3,0	10,0	5,8
Avkastningskrav, %	5,9	7,3	6,4
Kalkylränta, %	7,8	9,2	8,4
Kalkylperiod, år	10,0	13,0	10,3

Känslighetsanalys
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2024 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 96,7 Mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direkt-avkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 163,2 Mkr uppåt och 139,6 Mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

Förändring av direktavkastningskrav \ Förändring av driftnetto, mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2.5%	+5.0%
-0,50%	58,3	110,8	163,2	215,6	268,0
-0,25%	-22,3	28,0	78,3	128,6	178,9
0,00%	-96,7	-48,4	0,0	48,4	96,7
+0.25%	-165,5	-118,9	-72,4	-25,9	20,7
+0.50%	-229,3	-184,4	-139,6	-94,7	-49,9

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 27).
Bokfört värde/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje bokslutstillfälle utifrån värdering.

Framtida åtaganden
Inga framtida åtaganden av väsentlig betydelse föreligger avseende fastigheterna.

DocuSign Envelope ID: F21224D1-24FA-4E03-84E3-0D20DA0E1F3D

20250902036S3

Not 13 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt leasingskulder klassificerade i enlighet med IFRS 16. Vid nuvärdesberäkning används för tomträtter en diskonteringsränta uppgår till 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot . 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***	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	44 947	44 947	-	-
Utgående redovisat värde	**44 947**	**44 947**	**-**	**-**

Leasingskulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	44 947	44 947	-	-
Utgående redovisat värde	**44 947**	**44 947**	**-**	**-**

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntekostnader på leasingskulder	-1 438	-1 432	-	-
Utgående redovisat värde	**-1 438**	**-1 432**	**-**	**-**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	1 334 458	1 300 458
Försäljning internt inom koncern	-	-25
Ägartillskott	-	34 025
Utgående redovisat värde	**1 334 458**	**1 334 458**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Bolagets direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel (%) ***	**Bokfört värde 2024-12-31**
SVF Portfölj AB, org nr 559205-5429	Stockholm	50 000	100	1 334 458
Utgående redovisat värde				**1 334 458**

* 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	58 823	100
SVF Myrmalmen AB	559160-9390	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 2 AB	559193-8773	Stockholm	50 000	100
SVF Ängsgärdet AB	559182-5608	Stockholm	50 000	100
SVF Auto Förvaltning AB	559193-8765	Stockholm	50 000	100
SVF Lagonda AB	559193-8757	Stockholm	50 000	100
SVF Prislappen AB	559019-6829	Stockholm	500	100
SVF Bilen AB	559019-6852	Stockholm	500	100
SVF Solkraften AB	559201-2214	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 1 AB	559201-2222	Stockholm	50 000	100
SVF Saltängen 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	Stockholm	1 000	100
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag	969661-2119	Stockholm	100	100
SVF Fläktarna HB	916619-0984	Stockholm	100	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 Friledningen Fastighets 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 Björröd Fastighets AB	559062-8847	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	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 Lyktan Löddret AB	559337-1601	Stockholm	25 000	100

Not 15 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Totala fordringar hos koncernföretag, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	278 042	285 941
Summa fordringar hos koncernföretag	**-**	**-**	**278 042**	**285 941**

	Koncernen		Moderbolaget	
Totala skulder till koncernföretag, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	503 701	505 840
Summa skulder till koncernföretag	**-**	**-**	**503 701**	**505 840**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övriga förutbetalda kostnader	1 805	44 336	1 212	6 199
Upplupna ränteintäkter	138	8 637	-	-
Upplupna hyresintäkter	-	140	6 756	-
Övriga upplupna intäkter	-	-	-	911
Utgående redovisat värde	**1 942**	**53 113**	**7 968**	**7 110**

Not 17 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 aktles kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2025. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital 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 18 Upplåning, räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga räntebärande skulder, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 755 692	-	-	-
Periodiserade låneutgifter	-9 448	-	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 746 244**	**-**	**-**	**-**
Amortering inom 2-5 år	1 755 692	-	-	-
Amortering senare än 5 år	-	-	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
Kortfristiga räntebärande skulder, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	17 219	1 742 631	-	-
Periodiserade låneutgifter	-	-3 457	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**17 219**	**1 739 174**	**-**	**-**
Summa räntebärande skulder	**1 763 463**	**1 739 174**	**-**	**-**

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 763 Mkr (1 739 Mkr). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 9,4 Mkr (3,5 Mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skuldema till 1 773 Mkr (1 743 Mkr), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 47,97 procent (47,24 procent). Räntebärande lån utgör Koncernen koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.
Redovisat värde på långfristiga skulder överensstämmer med verkligt värde.

DocuSign Envelope ID: F21224D1-247A-4E05-94E9-0020ADEF19B

20250902036S4

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	3 566	3 035	-	-
Depositioner från hyresgäster	225	532	-	-
Avgående skulder	-419	-	-	-
Utgående redovisat värde	**3 373**	**3 566**	**-**	**-**
Andel som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Not 20 Räntederivat

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	18 581	43 442	-	-
Orealiserad värdeförändring	-12 749	-24 861	-	-
Utgående redovisat värde	**5 832**	**18 581**	**-**	**-**
Varav kortfristig del	-	-	-	-

Not 21 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesats om 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 0 mkr. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 mkr.
Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 1 402,5 mkr och den temporära skillnaden uppgår till 880,3 mkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skattefordran, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntor med avdragsbegränsning				
Ingående balans	-	123	-	-
Förändring i resultaträkningen	-	-123	-	-
Utgående redovisat värde	**-**	**-**	**-**	**-**
Övrigt				
Ingående balans	5 864	7 960	5 864	7 960 *
Förändring i resultaträkningen	-533	-2 096	-533	-2 096 *
Utgående redovisat värde	**5 331**	**5 864**	**5 331**	**5 864 ***

*Jämförelsetalet har rättats.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	-5 253	-4 313	-	-
Förändring i resultaträkningen	501	-940	-	-
Utgående redovisat värde	**-4 752**	**-5 253**	**-**	**-**
Finansiella instrument		-		
Ingående balans	-3 828	-8 949	-	-
Förändring i resultaträkningen	2 626	5 121	-	-
Utgående redovisat värde	**-1 202**	**-3 828**	**-**	**-**
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde:				
Ingående balans	-171 851	-175 660	-	-
Förändring i resultaträkningen	-4 508	3 809	-	-
Utgående redovisat värde	**-176 359**	**-171 851**	**-**	**-**
Summa utgående redovisat värde	**-182 313**	**-180 932**	**-**	**-**

Not 22 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Resultatbaserade förvaltningsarvoden, tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående balans	28 465	38 640	28 465	38 640
Årets upplösning	-2 586	-10 175	-2 586	-10 175
Summa	**25 879**	**28 465**	**25 879**	**28 465**

Avsättningen avser resultatbaserat arvode till Broadgate Asset Management AB som är bolagens externa förvaltare. Arvodet är rörligt och baseras på bolagets interna avkastning efter avyttring av fastighetsportföljen, som för närvarande beräknas ske 2025. Beloppet utgör ett diskonterat nuvärde av det belopp om 28,2 Mkr som kan komma att utbetalas.

Docusign Envelope ID: F212240F-247A-4E03-94E9-0C200A0E1F9B

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	20 490	24 344	-	-
Upplupna fastighetskostnader	4 780	6 462	-	-
Upplupna revisorskostnader	2 318	1 212	222	111
Kostnad för fastighetsreglering	-	-	-	531
Förutbetalda hyresintäkter	48 981	61 203	-	-
Övriga poster	0	0	-1	0
Summa	**76 570**	**93 221**	**221**	**642**

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 009 802	2 004 499	-	-

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

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning:				
Erhållen ränta	23 798	28 670	1	4
Erlagd ränta	-129 583	-95 767	-	-
Erlagd nyttjanderättskostnad för tomträtter (IFRS 16)	-1 438	-1 432	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avsättningar	-	-10 175	-	-10 175
Ränteintäkt, ej erhållen	8 499	-8 637	-	-
Periodiserad låneavgift	-5 991	6 516	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	12 749	77 953	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	45 348	24 861	-	-
Räntekostnad, ej betald	-1 015	24 344	-	-
	59 590	**114 862**	**-**	**-10 175**

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter	-	-103 789
Rörelsefordringar	-	-3 235
Likvida medel	-	-3 341
Långfristiga skulder	-	63 230
Kortfristiga rörelseskulder	-	21 117
Summa nettotillgångar	**-**	**-26 018**
Lösen lån	-	-73 883
Förvärvskostnader	-	-911
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	3 341
Påverkan på likvida medel	**-**	**-97 471**

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2024-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1 739 174	24 289	-1 746 244	17 219
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 746 244	1 746 244
Summa hänförligt till finansieringsverksamheten	**1 739 174**	**24 289**	**-**	**1 763 463**

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-84E3-0C20CA6EF79B

20250902036555

Not 27 Finansiella tillgångar och skulder

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

2023-12-31 Koncernen, tkr	Finansiella tillgångar värderat till uppl ansk.värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Kundfordringar	25 197	-	-
Övriga fordringar	27 735	-	-
Likvida medel	57 042	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-14 602
Övriga skulder	-	-	-16 295
Summa	**109 974**	**-**	**-30 897**

2024-12-31 Koncernen, tkr	Finansiella tillgångar värderat till uppl ansk.värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Kundfordringar	32 775	-	-
Övriga fordringar	2 832	-	-
Likvida medel	117 685	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 746 244
Leverantörsskulder	-	-	-13 936
Övriga skulder	-	-	-27 050
Summa	**153 292**	**-**	**-1 787 230**

2023-12-31 Moderbolaget, tkr	Finansiella tillgångar värderat till uppl ansk.värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Fordringar hos koncernföretag	285 941	-	-
Fordringar	180	-	-
Likvida medel	143	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-505 840
Övriga skulder	-	-	-6 264
Summa	**286 264**	**-**	**-512 104**

2024-12-31 Moderbolaget, tkr	Finansiella tillgångar värderat till uppl ansk.värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Fordringar hos koncernföretag	278 042	-	-
Fordringar	168	-	-
Likvida medel	8 207	-	
Leverantörsskulder	-	-	-7 749
Skulder till koncernföretag	-	-	-503 701
Övriga skulder	-	-	-4 670
Summa	**286 417**	**-**	**-516 120**

Verkliga värden
Verkligt värde för finansiella instrument fastställes 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 börs, 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 instrument i nivå 3.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 29 Transaktioner med närstående

Moderbolaget, tkr	2024-12-31 Försäljning av tjänster	2023-12-31 Försäljning av tjänster
Dotterföretaget SVF Portfölj AB	25 807	25 235

Moderbolaget, tkr	2024-12-31 Fordringar	2024-12-31 Skulder	2023-12-31 Fordringar	2023-12-31 Skulder
Övriga närstående,Broadgate Asset Management AB	-	*25 879*	-	*28 465*

Skulden till övriga närstående avser den avsättning som redovisas i not 22.

DocuSign Envelope ID: F212240F-247A-4E05-94E9-0C200A0EF79B

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 095 750 000
Balanserade medel	-3 315 194
Årets resultat	-531 680
kronor	**1 091 903 125**

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	1 091 903 125
kronor	**1 091 903 125**

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2024 är att inte göra någon utdelning.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by: Olivier Astruc F308C7089B4B468..
Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by: 51D18E065EA04B3
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by: Richard Wollter F1F7797BE3E946A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

Signed by: Elien Poelmans 45BE4194AA034CF...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by: Katrine Söderberg 00096573E3CE411...
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20250902036S6

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhets fastigheter för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 revisionssed 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 Redovisningsstandarder 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 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Building a better working world

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 Verksamhets fastigheter för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
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."

20250902036S7

KATRINE SÖDERBERG (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-30 16:35:43 UTC

BankID

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.