20220701301 69

Styrelsen för

SVF Beckasinen AB

org nr 559286-5173

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 december 2020 - 31 december 2021

Innehåll: **sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Beckasinen AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2022-06-30 . Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-30

Richard Wollter

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301171

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
I augusti 2021 förvärvade bolaget dotterföretaget SVF Beckasinen Fastighets AB. Förvärven finansierades genom lån från moderföretaget SVF Portfölj AB.

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 energi-*förbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt resultat.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	13 786 975
Årets resultat	-67 448
	13 719 527

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	13 719 527
	13 719 527

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301172

Resultaträkning

	Not	2020-12-01 -2021-12-31
	1, 2, 4	
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-14 639
Rörelseresultat		**-14 639**
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-67 448
Resultat efter finansiella poster		**-82 087**
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag		14 639
Resultat före skatt		**-67 448**
Årets resultat		**-67 448**

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301 73

Balansräkning

	Not	2021-12-31
	1, 2	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	8	27 817 886
Summa anläggningstillgångar		**27 817 886**
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag		13 801 614
Kassa och bank		25 021
Summa omsättningstillgångar		**13 826 635**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 644 521**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25 000
Summa bundet eget kapital		25 000
Fritt eget kapital		
Aktieägartillskott		13 786 975
Årets resultat		-67 448
Summa fritt eget kapital		13 719 527
Summa eget kapital		**13 744 527**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		27 886 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 260
Summa kortfristiga skulder		**27 899 994**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 644 521**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 10.

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301174

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Bildande av bolag 2020-12-01	25 000			25 000
Aktieägartillskott		13 786 975		13 786 975
Årets resultat			-67 448	-67 448
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**25 000**	**13 786 975**	**-67 448**	**13 744 527**

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301175

Kassaflödesanalys

	2020-12-01 2021-12-31
Löpande verksamhet	
Rörelseresultat	-14 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-14 639**
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-13 801 614
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	27 847 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**14 030 932**
Kassaflöde från investeringsverksamhet	
Förvärv andelar i dotterbolag och lämnade tillskott	-27 817 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-27 817 886**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	
Erhållna aktieägartillskott	-
Lån från koncernföretag	13 811 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**13 811 975**
Årets kassaflöde	**25 021**
Likvida medel i början av året	-
Likvida medel vid årets slut	**25 021**

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301176

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget
SVF Beckasinen AB, org nr 559286-5173, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Koncernförhållanden
Bolaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av 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 skatteskuldema 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.

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.

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301177

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 kräva 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 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021
Revisionsarvoden	-13 260
Övriga kostnader	-1 379
Summa	**-14 639**

Not 5 Ersättning till revisor

	2021
Ernst & Young AB	
Revisionsuppdrag	-13 260

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

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-67 448
Summa	**-67 448**

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301178

Not 7 Skatt på årets resultat

Skattekostnader i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 21,4 procent. Eventuell uppskjuten skatt värderas till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat kan skilja från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Avstämning av effektiv skatt	**2021**
Resultat före skatt	**-67 448**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	13 894
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-13 894

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-
Förvärv av dotterbolag	27 817 886
Utgående redovisat värde	**27 817 886**

Specifikation av innehav av andelar i dotterbolag

Direkt och indirekt ägda dotterbolag	**Säte**	**Kapitalandel**	**Bokfört värde**
SVF Beckasinen Fastighets AB, 559323-9014	Stockholm	100%	27 817 886
Utgående redovisat värde			27 817 886

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

Not 9 Eget kapital

	Utestående aktier	**Registrerade aktier**
Antal aktier vid årets ingång	-	-
Nyemitterade aktier under året	25 000	25 000
Antal aktier vid årets utgång	**25 000**	**25 000**

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2022. 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 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter	**2021-12-31**
Andelar i dotterföretag	11 445 000
Summa	**11 445 000**

Säkerheter är ställda till förmån för moderbolagets lån hos kreditinstitut.

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

20220701301 79

Not 11 Händelser efter balansdagen

Bolaget har efter balansdagen ställt nya säkerheter för fastighetsinteckningar uppgående till 13 526 000 SEK.

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. 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 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Aktieägartillskott	13 786 975
Årets resultat	-67 448
Kronor	**13 719 527**

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	13 719 527
Kronor	**13 719 527**

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Nisha Raghavan
E30EA9CA56D54A0...

Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
BDB4663382524CA...

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

DocuSigned by:
FF0B59C5659048E...

Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:
D Douglas M
38E06F6E08A647E...

Douglas Martinsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
A56696E5ED9A418...

Mikael Ikonen

20220701301 80

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666
Status: Completed

Subject: 467 SVF Beckasinen AB 559286-5173

Source Envelope:
Document Pages: 10
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Disabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signatures: 5
Initials: 0

Envelope Originator:
Malin Reiman
Regeringsgatan 25
STOCKHOLM, ST 111 53
malin.reiman@eqtexeter.com
IP Address: 91.240.253.101

Record Tracking

Status: Original
6/28/2022 9:50:34 AM

Holder: Malin Reiman
malin.reiman@eqtexeter.com

Location: DocuSign

Signer Events

Douglas Martinsson
douglas.martinsson@eqtexeter.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Douglas Martinsson
3EC06F5E0A5476...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to
douglas.martinsson@eqtexeter.com
Using IP Address: 82.196.111.207
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/28/2022 10:44:57 AM
Viewed: 6/28/2022 10:45:41 AM
Signed: 6/28/2022 10:49:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/28/2022 10:45:41 AM
ID: bfe045a3-19c7-4ca7-90ed-ae24eaf1876c

Henrik Orrbeck
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Partner
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
9C8486338252 4CA...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Sign d by link sent to
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Using IP Address: 85.255.237.129
Signed using mobile

Sent: 6/28/2022 10:44:56 AM
Viewed: 6/28/2022 12:38:01 PM
Signed: 6/28/2022 12:40:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Nisha Raghavan
Nisha.Raghavan@eqtexeter.com
Director
London
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Nisha Raghavan
E30EABCA56D51A0...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
Nisha.Raghavan@eqtexeter.com
Using IP Address: 80.169.220.173

Sent: 6/28/2022 10:44:56 AM
Viewed: 6/28/2022 12:32:57 PM
Signed: 6/28/2022 12:34:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/28/2022 12:32:57 PM
ID: 16d0bfed-5e71-4f4a-83dd-82e5da6d0d77

20220701301 81

Signer Events	Signature	Timestamp
Richard Wollter richard@broadgate.se Securily Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: FF0B59C5659048E...	Sent: 6/28/2022 10:44:56 AM Viewed: 6/28/2022 10:46:49 AM Signed: 6/28/2022 10:50:02 AM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to richard@broadgate.se Using IP Address: 94.234.116.6 Signed using mobile	
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/28/2022 10:46:49 AM ID: fc7541ab-bab9-4052-927a-96ec0ce273fc		
Mikael Ikonen mikael.ikonen@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: A52606E5E09A418...	Sent: 6/28/2022 12:41:17 PM Resent: 6/28/2022 1:12:50 PM Viewed: 6/28/2022 2:19:30 PM Signed: 6/28/2022 2:24:31 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to mikael.ikonen@se.ey.com Using IP Address: 145.62.64.97	
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/28/2022 2:19:30 PM ID: 4ded89e3-8094-4dd6-8d2b-fecob56a87c1		
In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Tanja Klinge tanja@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/28/2022 2:25:26 PM Viewed: 6/28/2022 2:29:23 PM
Henry Yu Henry.Yu@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/28/2022 2:25:30 PM Viewed: 6/28/2022 2:26:22 PM
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/28/2022 10:44:57 AM
Certified Delivered	Securily Checked	6/28/2022 2:19:30 PM
Signing Complete	Securily Checked	6/28/2022 2:24:31 PM
Completed	Securily Checked	6/28/2022 2:25:30 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

20220701301820

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 12/12/2017 7:54:29 AM
Parties agreed to: Douglas Martinsson, Nisha Raghavan, Richard Wollter, Mikael Ikonen

20220701301B3

CONSUMER DISCLOSURE

From time to time, EQT partners (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign, Inc. (DocuSign) electronic signing system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the â€˜I agreeâ€™ button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after signing session and, if you elect to create a DocuSign signer account, you may access them for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign â€˜Withdraw Consentâ€™ form on the signing page of a DocuSign envelope instead of signing it. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures

20220701301184

electronically from us.

How to contact EQT partners:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: daniel.chan@eqtpartners.com

To advise EQT partners of your new e-mail address

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at daniel.chan@eqtpartners.com and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. We do not require any other information from you to change your email address..

In addition, you must notify DocuSign, Inc. to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in the DocuSign system.

To request paper copies from EQT partners

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to daniel.chan@eqtpartners.com and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with EQT partners

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your DocuSign session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an e-mail to daniel.chan@eqtpartners.com and in the body of such request you must state your e-mail, full name, US Postal Address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

Operating Systems:	WindowsÂ® 2000, WindowsÂ® XP, Windows VistaÂ®; Mac OSÂ® X
Browsers:	Final release versions of Internet ExplorerÂ® 6.0 or above (Windows only); Mozilla Firefox 2.0 or above (Windows and Mac); Safariâ„¢ 3.0 or above (Mac only)
PDF Reader:	AcrobatÂ® or similar software may be required to view and print PDF files
Screen Resolution:	800 x 600 minimum
Enabled Security Settings:	Allow per session cookies

** These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, you will be asked to re-accept the disclosure. Pre-release (e.g. beta) versions of operating systems and browsers are not supported.

Acknowledging your access and consent to receive materials electronically

20220701301185

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the â€˜I agreeâ€™ button below.
By checking the â€˜I agreeâ€™ box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC CONSUMER DISCLOSURES document; and

- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and

- Until or unless I notify EQT partners as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by EQT partners during the course of my relationship with you.

20220701301B6

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Beckasinen AB, org.nr 559286-5173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Beckasinen AB för räkenskapsåret 2020-12-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Beckasinen ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: GEKVF-BKQ7Z-KMBEE-K4NU0-TD3FK-K1N6T

20220701301187

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 Beckasinen AB för räkenskapsåret 2020-12-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Beckasinen 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

Mikael, Ikonen
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: GEKVF-BKQ7Z-KMBEE-KANUO-TD3FK-K1N6T

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL IKONEN
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19630908xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-06-28 12:35:09 UTC

BankID

20220701301 88

GEKVF-BKQ7Z-KMBEE-K4NU0-TD3FK-K1N6T

Penneo dokumentnyckel:

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Styrelsen för

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter

Org nr 559208-1623

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

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	27

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter "Bolaget", org. nr 559208-1623, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 jan - 31 december 2021. 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 256 000 kvadratmeter, fördelat på 54 fastigheter.

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

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

Moderbolaget
Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheters verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

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

Finansiering
Verksamheten finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 1 677,7 Mkr (983,2 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 687 Mkr (1 127 Mkr). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2021-12-31 utgörs koncernens räntebärande lån av fyra säkerställda lån med en räntesats om STIBOR + 2,4 % dock lägst 2,4% för lån 1, STIBOR +2,5% dock lägst 2,5 för lån 2 , STIBOR + 2,4 % dock lägst 2,4% för lån 3 samt STIBOR + 3,00 % dock lägst 3,0 % för lån 4.

Resultatutveckling
Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 172,5 Mkr (115,6 Mkr) och fastighetskostnaderna till 73,0 Mkr (45,0 Mkr) vilket medförde ett driftnetto om 99,5 Mkr (70,6 Mkr). Förvaltningsresultatet uppgick till 22,2 Mkr (25,8 Mkr). Resultatet före skatt uppgick till 460,4 Mkr (251,4 Mkr). Driftnetto och kostnader för central administration har ökat i jämförelse med föregående år, framst förklarat av nyförvärvade fastigheter. Det ökade resultatet från värdeförändring förvaltningsfastigheter är främst drivet av ökade intäkter genom uthyrningar och omförhandlingar tillsammans med sjunkande direktavkastningskrav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under första kvartalet 2021 har koncernen förvärvat 2 fastigheter via bolagsförvärv. Förvärvet har finansierats genom aktieägartillskott och utnyttjande av förvärvskredit. Under det första kvartalet har även ett förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Under andra kvartalet har ytterligare 4 fastigheter förvärvats via bolagsförvärv, vilket har finansierats via aktieägartillskott och utnyttjande av förvärvskredit.

Under tredje kvartalet har ytterligare en fastighet förvärvats via bolagsförvärv, vilket har finansierats via aktieägartillskott och utnyttjande av förvärvskredit. Under det tredje kvartalet har även 6 förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Under fjärde kvartalet har ytterligare 15 fastigheter förvärvats via bolagsförvärv, även dessa har finansierats via aktieägartillskott och utnyttjande av förvärvskredit. Under det fjärde kvartalet har även ett förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Dotterbolag SVF Portfölj har under året del amorterat lån 2 om 86,3 Mkr. Amorteringen föranledes av en prisreduktion hänförligt till tidigare bolagsförvärv.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Under första kvartalet 2022 har ytterligare tre fastigheter förvärvats genom bolagsförvärv.
Förvärven har finansierats genom dels egna likvida medel och dels upptagande av nya lån.

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

Fastighetsrelaterade risker
Värdeförändring
Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Koncernen redovisar sitt innehav av 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, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll
Hyresintäkter utgör koncernens huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar den finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig 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

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan resultatet påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka den finansiella ställningen negativt.

Fastighetsförvärv
Fastighetsförvärv är en del av koncernens verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

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

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

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

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

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

Koncernens finansiella utveckling, Mkr	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	172,5	115,6
Driftnetto	99,5	70,6
Förvaltningsresultat	22,3	25,8
Resultat före skatt	251,4	126,8
Balansomslutning	3 736,6	2 321,8
Belåningsgrad (LTV), %	48,5	56,6
Soliditet, %	44,9	42,3

Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	-26,0	-17,0
Balansomslutning	1 699,6	821,4
Soliditet (%)	59,0	81,4

Resultatdisposition (SEK)

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 006 750 000
Balanserade medel	-7 119 244
Årets resultat	3 713 122
	1 003 343 878

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	-
att i ny räkning balansera	1 003 343 878
	1 003 343 878

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1, 2, 3, 26, 28	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	4	172 484	115 577
Fastighetskostnader	5	-72 981	-45 004
Driftnetto		**99 503**	**70 573**
Central administration	7	-33 964	-18 954
Finansiella intäkter		75	78
Finansiella kostnader	8	-43 326	-25 882
Förvaltningsresulat		**22 288**	**25 815**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	434 998	226 267
Värdeförändring finansiella instrument	3, 19	3 120	-680
Resultat före skatt		**460 406**	**251 402**
Skatt på årets resultat	9	-95 904	-41 472
Årets resultat		**364 501**	**209 930**

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årets resultat	364 501	209 930
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**364 501**	**209 930**
Summa totalresultat för året hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	364 501	209 930
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	**364 501**	**209 930**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1, 2, 3, 26, 28		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 535 900	2 006 000
Nyttjanderättstillgångar	11	44 947	29 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Räntederivat	19	3 643	523
Övriga långfristiga fordringar	13	-	-
Uppskjuten skattefordran	20	10 081	5 993
Summa anläggningstillgångar		**3 594 571**	**2 042 134**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	16 889	18 741
Övriga fordringar		26 153	42 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	9 908	5 691
Likvida medel		89 127	212 233
Summa omsättningstillgångar		**142 077**	**279 637**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 736 648**	**2 321 771**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		1 006 750	675 750
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		670 902	307 377
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 677 702**	**983 177**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 25	1 654 621	1 104 240
Leasingskuld	11	44 947	29 618
Avsättningar	21	44 603	20 354
Uppskjuten skatteskuld	20	170 955	73 598
Övriga långfristiga skulder	18	2 968	1 971
Summa långfristiga skulder		**1 918 094**	**1 229 781**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 25	32 162	22 718
Leverantörsskulder		8 532	5 185
Skatteskulder		13 789	13 941
Övriga skulder		19 966	22 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	66 402	44 819
Summa kortfristiga skulder		**140 851**	**108 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 736 648**	**2 321 771**

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

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

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 2020-01-01	**50**	**309 000**	**97 447**	**406 497**
Årets resultat			209 930	209 930
Summa totalresultat för året	**-**	**-**	**209 930**	**209 930**
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	366 750	-	366 750
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**366 750**	**-**	**366 750**
Utgående eget kapital per 2020-12-31	**50**	**675 750**	**307 377**	**983 177**
Ingående eget kapital per 2021-01-01	**50**	**675 750**	**307 377**	**983 177**
Årets resultat			364 501	364 501
Summa totalresultat för året	**-**	**-**	**364 501**	**364 501**
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	331 000	-	331 000
Övriga poster			-976	-976
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**331 000**	**-976**	**330 024**
Utgående eget kapital per 2021-12-31	**50**	**1 006 750**	**670 902**	**1 677 702**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	24, 25		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		22 288	25 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		36 542	20 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**58 830**	**45 986**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		22 934	-2 429
Förändring av rörelseskulder		-16 209	-308
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**65 555**	**43 249**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag		-1 005 676	-721 176
Investering i befintliga fastigheter		-68 731	-14 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 074 407**	**-735 260**
Finansieringsverksamheten			
Omräkningsdifferens eget kapital/Fusionsresultat		-977	-
Erhållet aktieägartillskott		331 000	366 750
Upptagna lån		674 897	537 000
Betalda lånekostnader		-7 383	-5 061
Amortering och lösen av lån		-111 484	-17 640
Erhållna depositioner		938	1 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**885 745**	**881 574**
Årets kassaflöde		**-123 106**	**189 563**
Likvida medel vid årets ingång		212 233	22 670
Likvida medel vid årets utgång		**89 127**	**212 233**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2, 3, 28		
Rörelsens intäkter		19 904	14 290
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-45 910	-31 268
Rörelseresultat		**-26 006**	**-16 978**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3	-
Resultat före skatt		**-26 009**	**-16 977**
Bokslutsdisposition		22 472	16 974
Skatt på årets resultat	9	7 251	-
Årets resultat		**3 713**	**-3**

Rapport över totalresultat

Tkr	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årets resultat	3 713	-3
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	**-**	**-**
Totalresultat för året	**3 713**	**-3**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1, 2, 3, 26, 28		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	1 270 458	790 195
Fordringar hos koncernföretag	14	408 865	18 770
Uppskjuten skattefordran	20	9 188	1 937
Summa anläggningstillgångar		**1 688 511**	**810 902**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		3 651	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 856	9 307
Kassa och bank		550	1 195
Summa omsättningstillgångar		**11 057**	**10 502**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 699 569**	**821 405**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 006 750	675 750
Balanserat resultat		-7 119	-7 116
Årets resultat		3 713	-3
Summa fritt eget kapital		1 003 344	668 631
Summa eget kapital		**1 003 394**	**668 681**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	21	44 603	21 986
Summa långfristiga skulder		**44 603**	**21 986**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		669	1 523
Skulder till koncernföretag	14	643 743	117 454
Övriga skulder		6 270	6 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	890	4 812
Summa kortfristiga skulder		**651 572**	**130 737**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 699 569**	**821 405**

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

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	**50**	**309 000**	**-7 116**	**301 934**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-7 116	7 116	-
Aktieägartillskott		366 750		366 750
Årets resultat			-3	-3
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	**50**	**668 634**	**-3**	**668 681**
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	**50**	**668 634**	**-3**	**668 681**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-3	3	-
Aktieägartillskott		331 000		331 000
Årets resultat			3 713	3 713
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**50**	**999 631**	**3 713**	**1 003 394**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	24		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-26 006	-16 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		22 616	14 196
Erlagd ränta		-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**-3 393**	**-2 781**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 201	-7 577
Förändring av rörelseskulder		153 211	12 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**148 618**	**2 024**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-480 263	-367 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-480 263**	**-367 662**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		331 000	366 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**331 000**	**366 750**
Årets kassaflöde		**-645**	**1 112**
Likvida medel vid årets ingång		1 195	83
Likvida medel vid årets utgång		**550**	**1 195**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

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 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 juni 2022. 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 tillampning av Rådet for 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 i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

IFRS 9. Finansiella instrument

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

IFRS 15. Intäkter från avtal med kunder

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

IFRS 16. Leasingavtal

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

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

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

Definition av en rörelse, ändring av IFRS 3

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

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

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

Klassificering

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

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

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

Klassificering av förvärv och goodwill

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

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och 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

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Envelope Id: 76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Skatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid 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.

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.

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

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 tillgångsförvarv 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 upplägggningsavgifter 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.

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

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. Aktieagartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

Prisrisk

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

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 36,3 mkr (24,1 mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1687 mkr (1127 mkr). I enlighet med Koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 12,1 mkr (8,5 mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetald kostnad. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1698,9 mkr (1135,5 mkr). Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet 1 om 585,1 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lånet 2 om 331,0 mkr med en fast räntesats om 2,5%, lånet 3 om 107,9 mkr med en fast räntesats om 2,4% samt lånet 4 om 674,9 mkr med en fast räntesats om 3%. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken.

Räntebindningsstruktur 2021-12-31	**Koncernen**		**Moderbolaget**	
Förfallotidpunkt (år)	**Volym (mkr)**	**Snittränta (%)**	**Volym (mkr)**	**Snittränta(%)**
2022	45,9	2,62	-	-
2023	45,0	2,62	-	-
2024	22,0	2,62	-	-
Summa	**112,9**	**2,62**	**-**	**-**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Finansiella derivatinstrument

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	Realiserad värdeförändring (Mkr)
2019-07-05	2024-07-05	409,6	1,0	-
2020-07-01	2024-07-01	292,1	0,7	-
2020-12-02	2024-07-01	75,2	0,3	-
2021-12-17	2024-07-01	471,8	1,1	-
Summa		**1 248,7**	**3,1**	**-**

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 44,9 % (42,3%) 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. 48,05%). 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 2021-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*
2022	36,4	2,14	-	-
2023	39,7	2,23	-	-
2024	1 622,8	95,63	-	-
Summa	**1 698,9**	**100,00**	**-**	**-**
Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)	2,5		-	

Kredit- och motpartsrisk

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

Exponering avseende kreditrisk, tkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	16 889	18 741	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	408 865	18 770
Övriga kortfristiga fordringar	26 153	42 972	3 651	-
Upplupna intäkter	2 637	414	-	-
Likvida medel, kassa och bank	89 127	212 233	550	1 195
Summa	**134 806**	**274 359**	**413 066**	**19 965**

	Koncernen		Moderbolaget	
Nedskrivning av kundfordringar, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kundfordringar, brutto	18 107	20 000	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-1 218	-1 259	-	-
Summa kundfordringar	**16 889**	**18 741**	**-**	**-**
Förfallostruktur kundfordringar				
Förfallet 0-30 dgr	16 018	18 239	-	-
Förfallet 31-90 dgr	264	538	-	-
Förfallet 91- dgr	1 825	1 223	-	-
Reserv för osäkra kundfordringar	-1 218	-1 259	-	-
Summa kundfordringar	**16 889**	**18 741**	**-**	**-**

Samtliga förfallna belopp är reglerade på nya året.

Not 4 Intäkternas fördelning

Hyresintäkter

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2020-12-31**	**2020-12-31**
Hyra lokaler	50 752	34 865	-	-
Hyra industrilokaler	102 957	66 582	-	-
Hyra parkering och övrigt	659	869	-	-
Hyrestillägg	18 115	13 261	-	-
Summa nettoomsättning	**172 484**	**115 577**	**-**	**-**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Hyrestillägg avser avtalade debiteringar för fastighetskatt, värme, el, vatten m.m. Av koncernens 409 hyresgäster svarar de två enskilt största hyresgästerna för 12,9% 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 5,2 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2022	125	27 889	27 085	11,1%
2023	100	45 365	39 564	16,2%
2024	98	60 402	52 144	21,4%
2025	38	31 990	28 298	11,6%
2026	17	19 349	21 406	8,8%
>2026	31	51 067	58 666	24,0%
Delsumma	**409**	**236 062**	**227 163**	**93,1%**
Vakanser	94	18 441	16 842	6,9%
Summa	**503**	**254 503**	**244 005**	**100,0%**

	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter	**Årshyra, tkr**	**Årshyra, tkr**
0-1 år	219 696	146 986
1-2 år	180 953	124 253
2-3 år	139 623	96 345
3-4 år	95 477	76 951
4-5 år	68 563	49 721
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	285 975	250 293
Summa	**990 287**	**744 549**

Not 5 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2019-06-04–2019-12-31
Fastighetsskötsel	-4 708	-2 955	-	-
Reparation och underhåll	-16 903	-8 591	-	-
El- och värmekostnader	-19 893	-11 644	-	-
Försäkringar	-3 667	-1 426	-	-
Fastighetsskatt	-7 860	-5 714	-	-
Förvaltningskostnader	-19 817	-14 521		-
Övriga fastighetskostnader	-134	-153	-	-
Summa	**-72 981**	**-45 004**	**-**	**-**

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 1 459 kr per lägenhet.

Not 6 Anställda, löner och ersättningar

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

Not 7 Central administration

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningskostnader			-19 472	-14 023
Management fees	-25 266	-13 314	-23 616	-14 990
Konsultarvoden	-3 868	-3 094	-1 840	-2 043
Advokatkostnader	-1 376	-	-872	-
Övrigt	-3 455	-2 546	-110	-212
Summa	**-33 964**	**-18 954**	**-45 910**	**-31 268**

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Revisionsuppdrag	1 250	788	91	206

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 8 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader, Swap	-1 443	-706	-	-
Räntekostnader, övriga	-40 764	-24 083	-	-
Nyttjanderattskostnad för tomträtter	-1 032	-944	-	-
Övriga finansiella kostnader	-87	-149	-3	-
Summa	**-43 326**	**-25 882**	**-3**	**-**

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

Not 9 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	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-4 250	-5 223	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-28	-	-	-
Summa aktuell skatt	**-4 278**	**-5 223**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-639	145	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 090	-	-270	-
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-	185	-	-
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-90 880	-39 485	7 521	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	982	2 906	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-91 626**	**-36 249**	**7 251**	**-**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**-95 904**	**-41 472**	**7 251**	**-**

Avstämning av effektiv skatt , tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultat före skatt	**460 406**	**251 402**	**-26 009**	**-16 977**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-94 844	-53 800	5 358	3 633
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-1 193	12 160	2 163	-3 633
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	-270	-
Effekt av tillämpade olika skattesatser	132	168	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Redovisad skatt	**-95 904**	**-41 472**	**7 251**	**0**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	2 006 000	1 043 400	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	68 730	13 664	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	1 026 172	722 669	-	-
Årets värdeförändring *	434 998	226 267	-	-
Utgående redovisat värde	**3 535 900**	**2 006 000**	**-**	**-**

* Av årets värdeförändring avser 434 998 tkr värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 0 tkr värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2021 av 54 stycken fastigheter varav 41 stycken är taxerade som industrienhet, 12 stycken som hyreshusenhet samt 1 fastighet är taxerad som idrottsanläggning.
Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	3 535 900	2 006 000		

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under december 2021 dvs i nära anslutning till årsbokslutet.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom 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 alla värderingar har en 10-årig kalkylperiod använts.
Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Värderingsparametrar per 2021-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	0,0	81,4	7,2
Avkastningskrav, %	4,9	6,5	5,6
Kalkylränta, %	7,0	8,6	7,7
Kalkylperiod, år	10,0	15,0	10,4

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 176,8 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 349,2 mkr uppåt och 291,6 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%	155,0	252,1	349,2	446,3	543,5
-0,25%	-18,7	73,8	166,4	258,9	351,5
0,00%	-176,8	-88,4	0,0	88,4	176,8
0,25%	-321,3	-236,7	-152,1	-67,5	17,1
0,50%	-453,8	-372,7	-291,6	-210,5	-129,4

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 26).
Bokfört värde/verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje bokslutstillfälle utifrån värdering.

Framtida åtaganden

Inga framtida åtaganden av väsentlig betydelse föreligger avseende fastigheterna.

Not 11 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

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

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	29 618	29 618	-	-
Tillgångar hänförliga till under året förvärvade fastigheter	15 329	-	-	-
Utgående redovisat värde	**44 947**	**29 618**	**-**	**-**

Leasingskulder	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	29 618	29 618	-	-
Förvärvade avtal	15 329	-	-	-
Utgående redovisat värde	**44 947**	**29 618**	**-**	**-**

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-944	-944	-	-
Utgående redovisat värde	**-944**	**-944**	**-**	**-**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående redovisat värde	790 195	422 534
Förvärv av dotterbolag, transaktionskostnader	50	
Ägartillskott	480 213	367 661
Utgående redovisat värde	**1 270 458**	**790 195**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Bolagets direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel (%)***	**Bokfört värde 2021-12-31**
SVF Portfölj AB, org nr 559205-5429	Stockholm	2 000 000	100	1 270 408
SVF Stigamo AB, org nr 559337-1619	Stockholm	25 000	100	25
SVF Hedenstorp 2 AB, org nr 559337-1601	Stockholm	25 000	100	25
Utgående redovisat värde				**1 270 458**

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

Indirektägda dotterbolag	**Org nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel (%)**
SVF Hälla AB	559160-9382	Stockholm	50 000	100
SVF Myrmalmen AB	559160-9390	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 2 AB	559193-8773	Stockholm	50 000	100
SVF Ängsgärdet AB	559182-5608	Stockholm	50 000	100
SVF Auto Förvaltning AB	559193-8765	Stockholm	50 000	100
SVF Lagonda AB	559193-8757	Stockholm	500	100
SVF Prislappen AB	559019-6829	Nyköping	500	100
SVF Bilen AB	559019-6852	Stockholm	50 000	100
SVF Solkraften AB	559201-2214	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 1 AB	559201-2222	Stockholm	50 000	100
SVF 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	Lidköping	1 000	100
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag	969661-2119	Trelleborg		100
SVF Fläktarna HB	916619-0984	Lidköping		100
SVF Librobäck AB	559255-3969	Stockholm	25 000	100
SVF Pilbågen AB	559276-2800	Stockholm	25 000	100
SVF Antennen AB	559276-2818	Stockholm	25 000	100
SVF Ljusbågen AB	559276-2826	Stockholm	25 000	100
SVF Friledningen Fastigheter AB	556834-5101	Stockholm	500	100
SVF Solsten AB	559283-6836	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra AB	559283-6802	Stockholm	25 000	100
SVF Beckasinen AB	559286-5173	Stockholm	25 000	100
SVF Görla AB	559303-2542	Stockholm	25 000	100
SVF Kontrollanten AB	559305-4983	Stockholm	25 000	100
SVF Björnöd Fastighets AB	559062-3699	Stockholm	10 000	100
SVF Turkosen AB	559323-1409	Stockholm	25 000	100
SVF Turkosen 1 AB	559116-7464	Stockholm	501	100
SVF Turkosen 5 AB	559052-1711	Stockholm	501	100
SVF Vala-Ramlösa AB	559323-1391	Stockholm	25 000	100
SVF Morganiten 1 Fastighets AB	556946-8316	Stockholm	500	100
SVF Zirkonen 1 Fastighets AB	559005-7161	Stockholm	500	100
SVF Konen 2 Fastighets AB	559014-8143	Stockholm	500	100
SVF Romben 4 Fastighets AB	559059-0435	Stockholm	500	100
SVF Kärra 2 AB	559332-0707	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra 93:3 AB	559095-3880	Stockholm	500	100
SVF Kärra 80:4 AB	559095-8582	Stockholm	500	100
SVF Kärra 77:4 KB	916831-4590	Stockholm		100
SVF Väst AB	559324-0186	Stockholm	25 000	100
SVF Solsten 2 AB	559271-2581	Stockholm	250	100
SVF Solsten 2 Fastighets AB	556674-5930	Stockholm	1 000	100
SVF Arendal Fastighets AB	556688-4374	Stockholm	1 000	100
SVF Lindome Fastighets AB	559299-7083	Stockholm	250	100
SVF Mellby Fastighets AB	559340-0897	Stockholm	250	100
SVF Hedenstorp AB	559332-0715	Stockholm	25 000	100
SVF Hedenstorp Fastighets AB	559054-8946	Stockholm	500	100
SVF Gasmätaren AB	556866-3974	Stockholm	500	100

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 13 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Reglerade deposition Vattenfall	-	-129 500		

Not 14 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Totala fordringar hos koncernföretag, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	408 865	18 770
Summa fordringar hos koncernföretag	**-**	**-**	**408 865**	**18 770**

	Koncernen		Moderbolaget	
Totala skulder till koncernföretag, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	643 743	117 454
Summa skulder till koncernföretag	**-**	**-**	**643 743**	**117 454**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	7 271	5 060	5 901	5 052
Upplupna hyresintäkter	2 637	414		
Övriga upplupna intäkter	-	217	955	4 255
Utgående redovisat värde	**9 908**	**5 691**	**6 856**	**9 307**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 16 Eget kapital

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

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2021. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

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

Moderbolagets bundna och fria egna kapital
Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 17 Upplåning, räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga räntebärande skulder, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 662 535	1 110 335	-	-
Periodiserade låneutgifter	-7 914	-6 095	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 654 621**	**1 104 240**	**-**	**-**
Amortering inom 2-5 år	1 662 535	1 110 335	-	-
Amortering senare än 5 år	-	-	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
Kortfristiga räntebärande skulder, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	36 363	25 150	-	-
Periodiserade låneutgifter	-4 201	-2 432	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**32 162**	**22 718**	**-**	**-**
Summa räntebärande skulder	**1 686 783**	**1 126 958**	**-**	**-**

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 687 mkr (1 127 mkr). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 12,1 mkr (8,5 mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 699 mkr (1 135 mkr), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 48,05 procent (56,6 procent). Räntebärande lån utgör Koncernen koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet 1 om 585,1 mkr med en fast räntesats om 2,4 %, lån 2 om 331,0 mkr med en fast räntesats om 2,5%, lån 3 om 107,9 mkr med en fast räntesats om 2,4% samt lån 4 om 674,9 mkr med en fast räntesats om 3%.
Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3. Redovisat värde på långfristiga skulder överensstämmer med verkligt värde.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående redovisat värde	1 971	445	-	-
Depositioner från hyresgäster	997	560	-	-
Skuld Lantmateri	-	966	-	-
Utgående redovisat värde	**2 968**	**1 971**	**-**	**-**
Andel som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Not 19 Räntederivat

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående redovisat värde	523	1 203	-	-
Orealiserad värdeförändring	3 120	-680	-	-
Utgående redovisat värde	**3 643**	**523**	**-**	**-**
Varav kortfristig del	-	-	-	-

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 20 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatser mellan 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, vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. 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 1 323,1 mkr och den temporära skillnaden uppgår till 848,4 mkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skattefordran, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattemässiga underskott				
Ingående balans	856	856	270	270
Förvärv koncernföretag	183			
Förändring i resultaträkningen	-1 039	-	-270	-
Utgående redovisat värde	**-**	**856**	**-**	**270**
Räntor med avdragsbegränsning				
Ingående balans	944	759	-	-
Förändring i resultaträkningen	-51	185	-	-
Utgående redovisat värde	**893**	**944**	**-**	**-**
Övrigt				
Ingående balans	4 193	1 667	1 667	1 667
Förändring i resultaträkningen	4 995	2 526	7 521	-
Utgående redovisat värde	**9 188**	**4 193**	**9 188**	**1 667**
Summa utgående redovisat värde	**10 081**	**5 993**	**9 188**	**1 937**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	-3 255	-6 161	-	-
Förändring i resultaträkningen	-680	2 906	-	-
Utgående redovisat värde	**-3 935**	**-3 255**	**-**	**-**
Finansiella instrument	-112	-257		
Ingående balans	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	-639	145	-	-
Utgående redovisat värde	**-750**	**-112**	**-**	**-**
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde:				
Ingående balans	-70 231	-28 179	-	-
Förvärv koncernföretag		-41	-	-
Förändring i resultaträkningen	-96 039	-42 011	-	-
Utgående redovisat värde	**-166 270**	**-70 231**	**-**	**-**
Summa utgående redovisat värde	**-170 955**	**-73 598**	**-**	**-**

Not 21 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Resultatbaserade förvaltningsarvoden, tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående balans	20 354	7 790	21 986	7 790
Årets avsättning	24 249	12 564	22 616	14 196
Summa	**44 603**	**20 354**	**44 603**	**21 986**

Avsättningen avser resultatbaserat arvode till Broadstrand AB som är bolagens externa förvaltare. Arvodet är rörligt och baseras på bolagets interna avkastning efter avyttring av fastighetsportföljen, som för närvarande beräknas ske 2023. Beloppet utgör ett diskonterat nuvärde av det belopp om 52,8 Mkr som kan komma att utbetalas.

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	8 499	5 956	-	-
Upplupna fastighetskostnader	4 021	4 012	-	-
Förutbetalda intäkter	-	-	340	4 340
Upplupna revisorskostnader	1 250	750	91	200
Kostnad för fastighetsreglering	-	-	459	272
Förutbetalda hyresintäkter	51 039	33 583	-	-
Övriga poster	1 593	518	0	-
Summa	**66 402**	**44 819**	**890**	**4 812**

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	1 179 561	1 179 561	-	-

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

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning:				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	75	78	-	-
Erlagd ränta	-33 707	-18 862	-	-
Erlagd nyttjanderättskostnad för tomträtter (IFRS 16)	-1 032	-944	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avsättningar	24 249	12 564	22 616	14 196
Periodiserad låneavgift	3 794	1 679	-	-
Räntekostnad, ej betald	8 499	5 928	-	-
	36 542	**20 171**	**22 616**	**14 196**

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter	-1 014 842	-710 484
Rörelsefordringar	-6 011	-2 017
Likvida medel	-26 402	-11 320
Uppskjutna skatteskulder	3 110	41
Långfristiga skulder	402 760	285 432
Kortfristiga rörelseskulder	118 265	147 499
Summa nettotillgångar	**-523 120**	**-290 849**
Lösen lån	-501 786	-430 204
Förvärvskostnader	-11 330	-11 765
Avgår: Ej reglerad köpeskilling	4 158	322
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	26 402	11 320
Påverkan på likvida medel	**-1 005 676**	**-721 176**

Not 25 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2021-01-01	Kassaflöde	2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	22 718	9 444	32 162
Långfristiga räntebärande skulder	1 104 240	550 381	1 654 621
Summa hänförligt till finansieringsverksamheten	**1 104 240**	**559 825**	**1 686 783**

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 26 Finansiella tillgångar och skulder

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

2020-12-31 Koncernen, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Kundfordringar	18 741	-	-
Övriga fordringar	42 972	-	-
Likvida medel	212 233	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 104 240
Leverantörsskulder	-	-	-5 185
Övriga skulder	-	-	-22 149
Summa	**273 945**	**-**	**-1 131 574**

2021-12-31 Koncernen, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Kundfordringar	16 889	-	-
Övriga fordringar	26 154	-	-
Likvida medel	89 127	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 654 621
Leverantörsskulder	-	-	-8 532
Övriga skulder	-	-	-19 966
Summa	**132 169**	**-**	**-1 683 119**

2020-12-31 Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Fordringar hos koncernföretag	18 770	-	-
Likvida medel	1 195	-	
Leverantörsskulder	-	-	-1 523
Skulder till koncernföretag	-	-	-117 454
Övriga skulder	-	-	-6 948
Summa	**19 965**	**-**	**-125 925**

2021-12-31 Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Fordringar hos koncernföretag	408 865	-	-
Fordringar	3 651	-	-
Likvida medel	550	-	
Leverantörsskulder	-	-	-669
Skulder till koncernföretag	-	-	-643 743
Övriga skulder	-	-	-6 270
Summa	**413 066**	**-**	**-650 682**

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, maklare, 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 27 Händelser efter balansdagen

Koncernen har efter balansdagen ställt nya säkerheter för fastighetsinteckningar uppgående till 163 139 470 SEK.

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stingande räntor inflationen samt råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en mörkare omvärld.

Under första kvartalet 2022 har 1 ytterligare bolag förvärvats.

Not 28 Transaktioner med närstående

Moderbolaget, tkr	2021-12-31 Försäljning av tjänster	2020-12-31 Försäljning av tjänster
Dotterföretaget SVF Portfölj AB	18 407	13 584

Moderbolaget, tkr	2021-12-31 Fordringar	Skulder	2020-12-31 Fordringar	Skulder
Övriga närstående,Broadgate Asset Management AB	-	40 603	-	21 986

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

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Aktieägartillskott	1 006 750 000
Balanserat resultat	-7 119 244
Årets resultat	3 713 122
Kronor	**1 003 343 878**

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 003 343 878
Kronor	**1 003 343 878**

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

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
BDB4863382524CA...

Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:
Nisha Raghavan
E30EA9CA56D54A0...

Nisha Raghavan
Styrelseledamot

DocuSigned by:
FF0B59C5659048E...

Richard Wolter
Styrelseledamot

DocuSigned by:
38E06F6E08A647E...

Douglas Martinsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
A56696E5ED9A418...

Mikael Ikonen

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id:76BD2B2D6C5446A4972AAE83300E7666
Subject: 258 Forvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter 559208-1623
Source Envelope:
Document Pages: 27
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Disabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signatures: 5
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Malin Reiman
Regeringsgatan 25
STOCKHOLM, ST 111 53
malin.reiman@eqtexeter.com
IP Address: 91.240.253.101

Record Tracking

Status: Original
6/28/2022 9:50:34 AM

Holder: Malin Reiman
malin.reiman@eqtexeter.com

Location: DocuSign

Signer Events

Douglas Martinsson
douglas.martinsson@eqtexeter.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
38E05F6E08AF47C...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to
douglas.martinsson@eqtexeter.com
Using IP Address: 82.196.111.207
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/28/2022 10:44:57 AM
Viewed: 6/28/2022 10:45:41 AM
Signed: 6/28/2022 10:49:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/28/2022 10:45:41 AM
ID: bfe045a3-19c7-4ca7-90ed-ae24eaf1876c

Henrik Orrbeck
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Partner
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
BCB4853382924CA...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Using IP Address: 85.255.237.129
Signed using mobile

Sent: 6/28/2022 10:44:56 AM
Viewed: 6/28/2022 12:38:01 PM
Signed: 6/28/2022 12:40:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

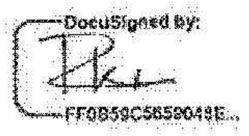
Nisha Raghavan
Nisha.Raghavan@eqtexeter.com
Director
London
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Nisha Raghavan
E39EA9CA68D54A0...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
Nisha.Raghavan@eqtexeter.com
Using IP Address: 80.169.220.173

Sent: 6/28/2022 10:44:56 AM
Viewed: 6/28/2022 12:32:57 PM
Signed: 6/28/2022 12:34:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/28/2022 12:32:57 PM
ID: 16d0bfed-5e71-4f4a-83dd-82e5da6d0d77

Signer Events	Signature	Timestamp
Richard Wollter richard@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  FF0B59C585904E...	Sent: 6/28/2022 10:44:56 AM Viewed: 6/28/2022 10:46:49 AM Signed: 6/28/2022 10:50:02 AM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to richard@broadgate.se Using IP Address: 94.234.116.6 Signed using mobile	
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/28/2022 10:46:49 AM ID: fc7541ab-bab9-4052-927a-96ec0ce273fc		
Mikael Ikonen mikael.ikonen@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  A5E696E5ED9A418...	Sent: 6/28/2022 12:41:17 PM Resent: 6/28/2022 1:12:50 PM Viewed: 6/28/2022 2:19:30 PM Signed: 6/28/2022 2:24:31 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to mikael.ikonen@se.ey.com Using IP Address: 145.62.64.97	
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/28/2022 2:19:30 PM ID: 4ded89e3-8094-4dd6-8d2b-feccb56a87c1		
In Person Signer Events	**Signature**	**Timestamp**
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Tanja Klinge tanja@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/28/2022 2:25:26 PM Viewed: 6/28/2022 2:29:23 PM
Henry Yu Henry.Yu@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/28/2022 2:25:30 PM Viewed: 6/28/2022 2:26:22 PM
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/28/2022 10:44:57 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/28/2022 2:19:30 PM
Signing Complete	Security Checked	6/28/2022 2:24:31 PM
Completed	Security Checked	6/28/2022 2:25:30 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 12/12/2017 7:54:29 AM
Parties agreed to: Douglas Martinsson, Nisha Raghavan, Richard Wollter, Mikael Ikonen

CONSUMER DISCLOSURE

From time to time, EQT partners (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign, Inc. (DocuSign) electronic signing system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the â€˜I agreeâ€™ button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after signing session and, if you elect to create a DocuSign signer account, you may access them for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign â€˜Withdraw Consentâ€™ form on the signing page of a DocuSign envelope instead of signing it. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures

electronically from us.

How to contact EQT partners:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: daniel.chan@eqtpartners.com

To advise EQT partners of your new e-mail address

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at daniel.chan@eqtpartners.com and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. We do not require any other information from you to change your email address..

In addition, you must notify DocuSign, Inc. to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in the DocuSign system.

To request paper copies from EQT partners

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to daniel.chan@eqtpartners.com and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with EQT partners

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your DocuSign session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an e-mail to daniel.chan@eqtpartners.com and in the body of such request you must state your e-mail, full name, US Postal Address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

Operating Systems:	WindowsÂ® 2000, WindowsÂ® XP, Windows VistaÂ®; Mac OSÂ® X
Browsers:	Final release versions of Internet ExplorerÂ® 6.0 or above (Windows only); Mozilla Firefox 2.0 or above (Windows and Mac); Safariâ„¢ 3.0 or above (Mac only)
PDF Reader:	AcrobatÂ® or similar software may be required to view and print PDF files
Screen Resolution:	800 x 600 minimum
Enabled Security Settings:	Allow per session cookies

** These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, you will be asked to re-accept the disclosure. Pre-release (e.g. beta) versions of operating systems and browsers are not supported.

Acknowledging your access and consent to receive materials electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the â€˜I agreeâ€™ button below.
By checking the â€˜I agreeâ€™ box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC CONSUMER DISCLOSURES document; and

- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and

- Until or unless I notify EQT partners as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by EQT partners during the course of my relationship with you.

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter för år 2021.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: GSSOL-4QQCA-CBHJK-MWO2D-TEMOO-BOSZ7

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 Verksamhetsfastigheter för år 2021 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 eller i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: GSSOL-4QQCA-CBHJK-MW02D-TEMQ0-B0SZ7

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL IKONEN
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19630908xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-06-28 12:35:09 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: GSSOL-MWOZD-TAKOO-PQGZY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**