

ank=20250707;2025070924231

Styrelsen för
SVF Ängsgärdet AB
Org nr 559182-5608

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2025-06-30


Richard Wollter

ank=20250707;2025070924232

Styrelsen för
SVF Ängsgärdet AB
Org nr 559182-5608

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Koncernförhållande

SVF Ängsgärdet 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

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Miljöpåverkan

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Finansiell utveckling, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 730	6442	4856	3 068	2651
Resultat efter finansnetto (tkr)	-299	-281	-2 390	-3 845	-3 621
Balansomslutning (tkr)	31 804	36327	37 440	40 603	38 262
Soliditet, %	1,3	0,1	0,1	0,2	0,1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	1 002 400
Årets resultat	-939 366
kronor	63 034

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	63 034
kronor	63 034

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1, 2	<u>-2024-12-31</u>	<u>-2023-12-31</u>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	6 730 269	6 441 600
Övriga intäkter		42 823	149 283
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	5		
Övriga externa kostnader	6, 8	-3 689 789	-3 267 569
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-124 565	-112 517
	11	-1 665 986	-1 788 569
Rörelseresultat		1 292 752	1 422 229
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 500	10 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 592 929	-1 713 523
Resultat efter finansiella poster		-298 678	-280 921
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-395 975	-
Resultat före skatt		-694 653	-280 921
Skatt på årets resultat	10	-244 713	-362 589
Årets resultat		-939 366	-643 510

ank=20250707;2025070924233

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	26 818 297	28 369 985
Summa anläggningstillgångar		26 818 297	28 369 985
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		838 085	340 069
Fordringar hos koncernföretag		1 961 370	6 126 015
Övriga fordringar		38 143	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	-	4 500
Kassa och bank		2 147 938	1 486 477
Summa omsättningstillgångar		4 985 536	7 957 061
SUMMA TILLGÅNGAR		31 803 833	36 327 046
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		11 679 900	10 679 900
Balanserat resultat		-10 677 500	-10 033 990
Årets resultat		-939 366	-643 510
Summa fritt eget kapital		63 034	2 400
Summa eget kapital		113 034	52 400
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		395 975	-
Summa obeskattade reserver		395 975	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		23 443 139	28 865 000
Andra långfristiga skulder		185 000	225 000
Summa långfristiga skulder		23 628 139	29 090 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		235 536	241 363
Skulder till koncernföretag		5 203 946	4 815 536
Skatteskulder		597 326	361 832
Övriga skulder		397 270	266 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 232 607	1 499 576
Summa kortfristiga skulder		7 666 685	7 184 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 803 833	36 327 046

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 15.

Rapport över förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	50 000	2 338 079	-2 337 169	50 910
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-2 337 169	2 337 169	-
Aktieägartillskott		645 000		645 000
Årets resultat			-643 510	-643 510
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50 000	645 910	-643 510	52 400
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	50 000	645 910	-643 510	52 400
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-643 510	643 510	
Aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Årets resultat			-939 366	-939 366
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	50 000	1 002 400	-939 366	113 034

ank=20250707;2025070924234

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 292 752	1 422 229
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 665 986	1 788 569
Ovrigt (minskad deposition)	-40 000	
Erhållen ränta	1 500	10 373
<i>Erlagd ränta</i>	-8	-1 142
Betald inkomstskatt	-9 219	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	2 911 010	3 220 029
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	2 690 065	-1 088 641
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 825 316	-3 189 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	775 759	-1 058 416
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering fastighet	-114 297	-87 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 297	-87 495
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	0	645 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	645 000
Årets kassaflöde	661 461	-500 911
Likvida medel i början av året	1 486 477	1 987 388
Likvida medel vid årets slut	2 147 938	1 486 477

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Ängsgärdet AB, org nr 559182-5608, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	25
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Nedskrivning

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

Leasing

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

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

Not 3 Intäkter

Hyresintäkter

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter, lokaler	5 633 300	5 255 534
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	1 096 969	1 186 066
Summa hyresintäkter	6 730 269	6 441 600

Not 4 Operationella leasingavtal

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

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	5 972 158	5 946 552
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	6 936 223	5 661 025
Summa framtida hyresinbetalningar	12 908 381	11 607 577

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	-470 089	-502 657
Reparation och underhåll	-921 398	-657 303
El- och värmekostnader	-1 440 105	-1 419 314
Försäkringar	-67 192	-58 946
Teknisk och administrativ förvaltning	-524 264	-537 409
Fastighetsskatt	-91 940	-91 940
Övriga fastighetskostnader	-174 801	-
Summa	-3 689 789	-3 267 569

El- och värmekostnader

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

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-22 183	-22 183

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

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	699 066	537 409

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 592 921	-1 712 381
Periodiserad lånekostnad	-	-1 142
Räntekostnader, övrigt	-8	-275
Övriga finansiella kostnader	-	275
Summa	-1 592 929	-1 713 523

Not 10 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-244 713	-362 589
Summa aktuell skatt	-244 713	-362 589

Avstämning av effektiv skatt	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat före skatt	-694 653	-280 921
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	143 098	57 870
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-145 018	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	34	47
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-242 827	-268 242
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-152 263
Redovisad skatt (2024: 35,2%; 2023: 129,1%)	-244 713	-362 589

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	37 559 807	37 472 312
Investeringar i befintliga fastigheter	114 297	87 495
	<u>37 674 104</u>	<u>37 559 807</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-9 189 821	-7 401 252
Årets avskrivning	-1 665 986	-1 788 569
	<u>-10 855 807</u>	<u>-9 189 821</u>
Utgående redovisat värde	26 818 297	28 369 986

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av en fastighet. Fastigheten har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	70 500 000	71 500 000

Fastigheten är värderad under december 2024 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderings företag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna hyresintäkter	-	4 500
Utgående redovisat värde	-	4 500

Not 13 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
Antal aktier vid årets utgång	50 000	50 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2025. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital. kapital.

Bundet och fritt eget kapital

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	293 780	253 719
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	894 461	1 223 674
Summa	1 232 607	1 499 576

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	24 163 453	24 163 453

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

Not 16 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst av det höga ränteläget i spåren av den rådande inflationen samt höga råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en väldiversifierad hyresgästsmix som genom aktiv förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöden och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en turbulent omvärld.

Not 17 Förslag till vinstdisposition


Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	1 002 400
Årets resultat	-939 366
kronor	63 034

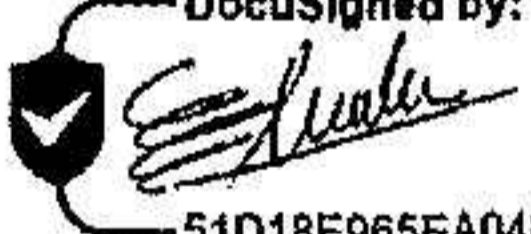
Styrelsen föreslår:

Att balanseras i ny räkning	63 034
kronor	63 034

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by:

F398C7089D4B46B...

Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by:

F1F7797BE3E94GA...

Richard Wollter
Styrelseledamot

Signed by:

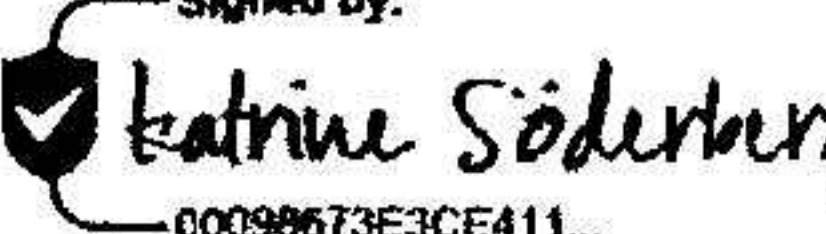
45BE4194AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Signed by:

00098673E3CE411...

encl=20250707;2025070924238

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B	Status: Completed	
Subject: Docusign: SVF - Annual reports		
Source Envelope:		
Document Pages: 474	Signatures: 206	Envelope Originator:
Certificate Pages: 4	Initials: 0	Johan Tivéus Kronlund
AutoNav: Enabled		Hamngatan 2,
Envelopeld Stamping: Enabled		Stockholm, ST 111 47
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna		Johan.Tiveus@gda.se
		IP Address: 212.75.75.180

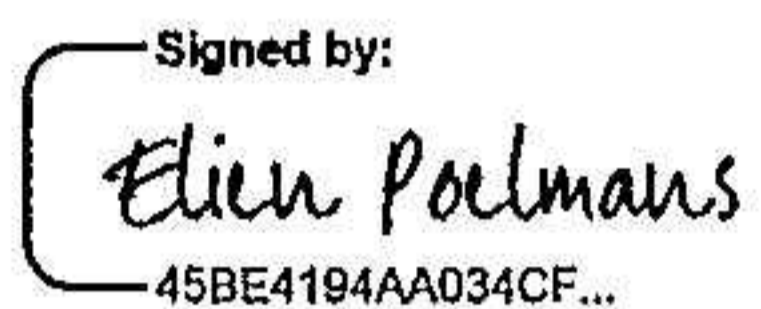
Record Tracking

Status: Original	Holder: Johan Tivéus Kronlund	Location: DocuSign
30 June 2025 11:55	Johan.Tiveus@gda.se	

Signer Events

Elien Poelmans
elien.poelmans@eqtpartners.com
Manager
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

Signed by:

45BE4194AA034CF...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.252.75.31
Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Timestamp

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Identity Verification Details:

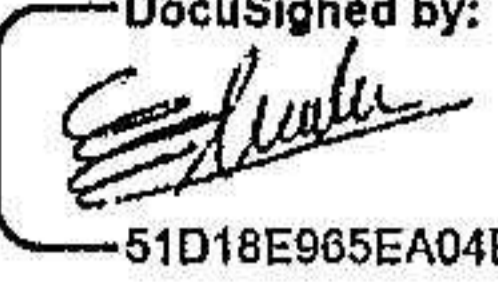
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: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

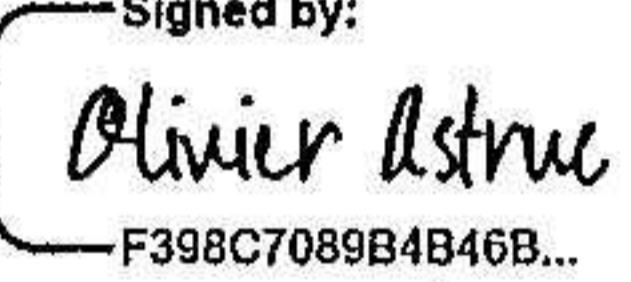
Electronic Record and Signature Disclosure:

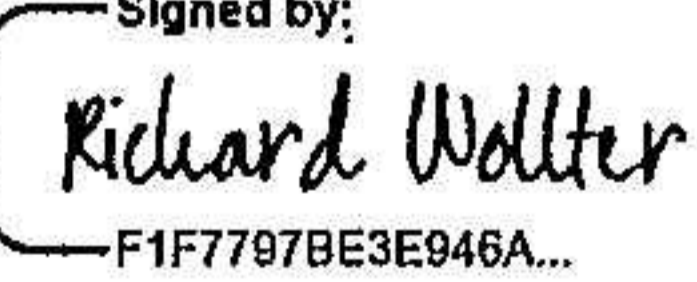
Not Offered via Docusign

ank=20250707:2025070924239

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

<p>Guillaume Barbier. guillaume.barbier@eqtpartners.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11</p> <p>Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Government Issued Id Document Type of Document: State ID / National ID Identification Level: ID Only Transaction Unique ID: 1e954e1a-0842-5966-afb0-d9c4b97bb19f Country or Region of ID: FR Result: Passed Performed: 30 June 2025 15:02</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<p>DocuSigned by:  51D18E965EA04B3...</p> <p>Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 85.10.105.14 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuign/2PSIGAES/SERVID02</p>	<p>Sent: 30 June 2025 13:29 Viewed: 30 June 2025 15:05 Signed: 30 June 2025 15:08</p>
--	--	---

<p>Olivier Astruc olivier.astruc@eqtpartners.com Mr Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11</p> <p>Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Government Issued Id Document Type of Document: State ID / National ID Identification Level: ID Only Transaction Unique ID: 42242654-0904-5211-bf06-b35b16eacd63 Country or Region of ID: FR Result: Passed Performed: 30 June 2025 17:29</p> <p>Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign</p>	<p>Signed by:  F398C7089B4B46B...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 212.161.35.212 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuign/2PSIGAES/SERVID02</p>	<p>Sent: 30 June 2025 13:29 Resent: 30 June 2025 17:16 Viewed: 30 June 2025 17:30 Signed: 30 June 2025 17:31</p>
--	--	--

<p>Richard Wollter richard@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</p> <p>Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11</p> <p>Authentication Details</p>	<p>Signed by:  F1F7797BE3E946A...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 98.128.210.210 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuign/2PSIGAES/SERVID02</p>	<p>Sent: 30 June 2025 13:29 Viewed: 30 June 2025 14:35 Signed: 30 June 2025 14:38</p>
--	--	---

amk=20250707,2025070924241

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

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

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

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

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Ängsgärdet AB, org.nr 559182-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Ängsgärdet AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Ängsgärdet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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



EY

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 Ängsgärdet AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

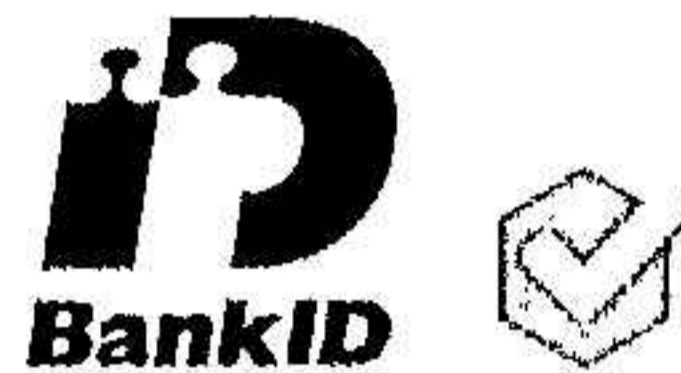
KATRINE SÖDERBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 16:35:43 UTC



ank=20250707;2025070924243

Document ID: 20250707;2025070924243

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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