ank=20240628:20240701100267

Styrelsen för

SVF Portfölj AB

Org nr 559205-5429

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Innehåll: **sida**

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Portfölj AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 240627. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-27

Richard Wollter

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

ank=20240701:00268

Styrelsen för

SVF Portfölj AB

Org nr 559205-5429

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

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

20240628-20240701100269

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Koncernförhållande

SVF Portfölj AB är dotterbolag till Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, med säte i Stockholm. Moderföretaget upprättar koncernredovisning för hela koncernen där SVF Portfölj AB ingår.

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året erhöll bolaget aktieägartillskott om sammanlagt 34 Mkr. Bolaget anskaffade genom bolagsförvärv ytterligare en fastighetsportfölj om 2 fastigheter.
2023 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 2023 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Miljöpåverkan

*Bolagets och dotterföretagens övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska 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 rörelseresultet även om räntekostnader skulle stiga något under de kommande åren.

Finansiell utveckling, tkr	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019 (8 mån)**
Nettoomsättning (tkr)	24 792	24 012	19 409	13 851	4 310
Resultat efter finansnetto (tkr)	9 273	-12 233	-16 527	-3 925	-1 359
Rörelsemarginal (%)	0,2	0,2	-7,4	-2,5	-14,1
Avkastning på eget kapital (%)	0,8	-1,1	-1,5	-0,6	-0,4
Balansomslutning (tkr)	3 353 680	3 285 380	3 577 428	1 976 312	949 605
Soliditet, %	36,0	35,4	31,8	34,0	32,4

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 220 924 613
Balanserad förlust	-23 273 225
Årets resultat	10 457 337
	1 208 108 725

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	1 208 108 725
	1 208 108 725

ank=20240628;20240701002270

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2, 7		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	24 792 410	24 012 041
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader	5	-24 740 444	-23 965 786
Rörelseresultat		**51 966**	**46 256**
Finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i dotterbolag		-12 170 512	1 384 849
Resultatandel dotterbolag		-6 357 920	-5 666 690
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	147 258 579	58 378 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-119 508 806	-66 376 490
Resultat efter finansiella poster		**9 273 307**	**-12 233 450**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 184 030	8 767 432
Resultat före skatt		**10 457 337**	**-3 466 018**
Skatt på årets resultat	10	-	-110 079
Årets resultat		**10 457 337**	**-3 576 097**

ank=20240628:20240701080271

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	603 201 826	571 308 630
Fordringar hos koncernföretag	12	1 952 519 461	1 884 397 346
Summa anläggningstillgångar		**2 555 721 287**	**2 455 705 976**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		780 245 094	819 307 897
Skattefordringar		44 132	421 612
Övriga fordringar		1 647 396	1 333 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 587 900	1 547 558
Kassa och bank		5 433 761	7 063 530
Summa omsättningstillgångar		**797 958 283**	**829 674 327**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 353 679 570**	**3 285 380 303**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 220 924 613	1 186 899 613
Balanserat resultat		-23 273 225	-19 697 128
Årets resultat		10 457 337	-3 576 097
Summa fritt eget kapital		1 208 108 725	1 163 626 388
Summa eget kapital		**1 208 158 725**	**1 163 676 388**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 739 174 421	1 705 638 467
Summa långfristiga skulder		**1 739 174 421**	**1 705 638 467**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	59 004
Skulder till koncernföretag		362 975 989	387 281 145
Övriga skulder		19 007 229	12 544 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	24 363 205	16 180 869
Summa kortfristiga skulder		**406 346 424**	**416 065 448**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 353 679 570**	**3 285 380 303**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 18.

ank=20240528:20240701000272

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	**50 000**	**1 151 346 987**	**-14 169 502**	**1 137 227 485**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-14 169 502	14 169 502	-
Aktieägartillskott		30 025 000		30 025 000
Årets resultat			-3 576 097	-3 576 097
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**50 000**	**1 167 202 485**	**-3 576 097**	**1 163 676 388**

Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**50 000**	**1 167 202 485**	**-3 576 097**	**1 163 676 388**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-3 576 097	3 576 097	-
Aktieägartillskott		34 025 000		34 025 000
Årets resultat			10 457 337	10 457 337
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**50 000**	**1 197 651 388**	**10 457 337**	**1 208 158 725**

ank=20240628;20240701000273

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	51 966	46 256
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna räntor	27 479 650	0
Betalda räntor	-84 162 309	-44 423 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-56 630 693**	**-44 377 282**
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	151 452 565	463 533 594
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-52 591 618	-357 640 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**42 230 254**	**61 515 656**
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Förvärv andelar i dotterbolag och lämnade tillskott	-31 893 196	-50 741 562
Utlåning koncernföretag	-68 122 115	-52 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-100 015 311**	**-103 241 562**
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna aktieägartillskott	34 025 000	30 025 000
Upptagna räntebärande skulder	68 122 115	52 500 000
Amortering räntebärande skulder	-40 525 447	-36 363 460
Erlagd ränta och finansiella kostnader	-5 466 381	-3 227 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**56 155 287**	**42 934 234**
Årets kassaflöde	**-1 629 770**	**1 208 328**
Likvida medel i början av året	7 063 531	5 855 202
Likvida medel vid årets slut	**5 433 761**	**7 063 531**

ank=20240628:20240701002?4

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Portfölj AB, org nr 559205-5429, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i ÅRL 7:2 då bolaget är ett dotterföretag till Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt 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 skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Leasing

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

ank=20240628:20240703100275

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

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

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

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

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

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

Not 3 Intäkter

	2023	2022
Försäljning tjänster till koncernföretag	24 792 410	24 012 041
Summa hyresintäkter	**24 792 410**	**24 012 041**

Not 4 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Köpt teknisk och administrativ förvaltning för koncernens fastighetsbolag	-24 268 438	-23 567 729
Revisionsarvoden	-19 375	-18 368
Konsultarvoden	-230 709	-213 061
Advokat- och rättegångskostnad	-57 547	-44 686
Övriga kostnader	-164 376	-121 921
Summa	**-24 740 444**	**-23 965 786**

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

ank=20240628;20240701002756

Not 6 Ersättning till revisor

	2023	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-19 375	-18 720

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Inköp av tjänster från moderbolaget	24 268 438	23 567 729
Försäljning av tjänster till dotterföretag	24 792 384	24 012 041

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	111 141 918	58 036 596
Ränteintäkter, övriga	36 116 661	-
Summa	**147 258 579**	**58 036 596**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på lån	-108 501 850	-59 461 633
Räntekostnader finansiell instrument	-4 486 668	-966 704
Räntekostnader, övrigt	-6 515 667	-5 946 231
Övriga finansiella kostnader	-4 621	-1 922
Summa	**-119 508 806**	**-66 376 490**

Not 10 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	2023	2022
Summa aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-	-110 079
Summa uppskjuten skatt	-	**-110 079**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-	**-110 079**

Avstämning av effektiv skatt	2023	2022
Resultat före skatt	**10 457 337**	**-3 466 018**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-2 154 212	714 000
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	5 715 975	-
Effekt av årets underskott som ej aktiverats		-781 441
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-110 079
Ej skattepliktiga resultat från dotterbolag	-1 309 731	1 167 338
Skattepliktiga resultat från dotterbolag	253 663	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 430	92
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-1 312 353
Övriga poster	-2 507 125	212 364
Redovisad skatt	-	**-110 079**

ank=20240628;20240701180277

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	571 308 630	520 567 068
Förvärv av dotterbolag	25 000	25 573 713
Årets nedskrivning andelar	-12 170 512	1 384 849
Ovillkorade ägartillskott	44 038 708	23 783 000
Utgående redovisat värde	**603 201 826**	**571 308 630**

Specifikation av innehav av andelar i dotterbolag

Direkt och indirekt ägda dotterbolag	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
SVF Hälla AB, 559160-9382	Stockholm	100%	59 342 600
SVF Myrmalmen AB, 559160-9390	Stockholm	100%	50 050 000
SVF Boländerna 2 AB, 559193-8773	Stockholm	100%	30 157 000
SVF Ängsgärdet AB, 559182-5608	Stockholm	100%	10 729 900
SVF Auto Förvaltning AB, 559193-8765	Stockholm	100%	59 000
SVF Solsten AB 559283-6836	Stockholm	100%	2 685 000
SVF Kärra AB 559283-6802	Stockholm	100%	240 000
SVF Görla AB 559303-2542	Stockholm	100%	36 780 235
SVF Solkraften AB, 559201-2214	Stockholm	100%	95 000
SVF Boländerna 1 AB, 559201-2222	Stockholm	100%	820 000
SVF Saltängen AB, 559237-7864	Stockholm	100%	192 000
SVF Reglaget AB, 559237-7856	Stockholm	100%	475 000
SVF Eskil AB, 559239-4604	Stockholm	100%	8 886 000
SVF Minoritet AB, 559255-3951	Stockholm	100%	27 602
SVF Sömnaden AB, 556757-6615	Lidköping	100%	1 311 691
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag, 969661-2119	Stockholm	99%	56 896 743
SVF Fläktarna HB, 916619-0984	Lidköping	99%	1
SVF Librobäck AB, 559255-3969	Stockholm	100%	2 890 500
SVF Kontrollanten AB 559305-4983	Stockholm	100%	16 609 407
SVF Pilbågen AB, 559276-2800	Stockholm	100%	71 500
SVF Björröd Fastighet AB 559062-8847	Stockholm	100%	11 521 513
SVF Antennen AB, 559276-2818	Stockholm	100%	87 000
SVF Turkosen AB 559323-1409	Stockholm	100%	34 959 174
SVF Ljusbågen AB, 559276-2826	Stockholm	100%	95 500
SVF Väla-Ramlösa AB 559323-1391	Stockholm	100%	67 578 817
SVF Kärra 2 AB 559332-0707	Stockholm	100%	28 256 184
SVF Väst AB 559324-0186	Stockholm	100%	20 230 975
SVF Beckasinen AB 559286-5173	Stockholm	100%	13 811 975
SVF Hedenstorp AB 559332-0715	Stockholm	100%	193 000
SVF Gasmätaren AB 556866-3974	Stockholm	100%	90 777 908
SVF Stigamo AB 559337-1619	Stockholm	100%	25 573 713
SVF Lyktan Löddret AB 559337-1601	Stockholm	100%	26 361 708
SVF Friledningen Fastigheter AB, 556834-5101	Stockholm	100%	5 435 180
Utgående redovisat värde			**603 201 826**

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

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 884 397 346	1 831 897 346
Tillkommande fordringar	68 122 115	52 500 000
Utgående redovisat värde	**1 952 519 461**	**1 884 397 346**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserad lånekostnad	1 950 890	1 547 558
Upplupen ränteintäkt Cap	8 637 010	-
Utgående redovisat värde	**10 587 900**	**1 547 558**

ank=20240528;20240701;0027§

Not 14 Eget kapital

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

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2024. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

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

Not 15 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 742 631 484	1 715 034 816
Finansieringskostnad lån	-3 457 062	-9 396 349
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 739 174 421**	**1 705 638 467**
Amortering inom 2-5 år	20 734 584	60 919 420
Amortering senare än 5 år	1 721 896 900	1 654 115 396

Not 16 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas även på räntekostnader som skattemässigt omfattas av reglerna avseende ränteavdragsbegränsning. Ränteavdrag som skattemässigt inte kan utnyttjas vid årets taxering kan utnyttjas inom sex år om förutsättningar då föreligger.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	24 344 162	16 006 720
Upplupna revisorskostnader	19 043	18 388
Övriga poster	-	155 761
Summa	**24 363 205**	**16 180 869**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Andelar i dotterföretag	1 952 519 461	1 884 397 346

Not 19 Händelser efter balansdagen

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

ank=20240628;20240701002729

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Aktieägartillskott	1 220 924 613
Balanserad vinst eller förlust	-23 273 225
Årets resultat	10 457 337
Kronor	**1 208 108 725**

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 208 108 725
Kronor	**1 208 108 725**

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Elisabeth Heide
11C8919DF3DA47C...
Elisabeth Heide
Ordförande

DocuSigned by:
Guillaume Barbier
F1D18E965EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Richard Wollter
F1F7797B53E946A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Elien Poelmans
8D09DEE6E6704A9...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Katrine Söderberg
0098937353E411...
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20240703100289
ank=20240625

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: ED39DA05FD5F41DB830F7A90552D22B9 Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: 258 - ÅR VeFast 231231_Final.pdf, 259 - ÅR SVF Portfölj 231231_Final.pd...
Source Envelope:
Document Pages: 475 Signatures: 203
Certificate Pages: 7 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Therese Eriksson
Hamngatan 2,
Stockholm, ST 111 47
Therese.Eriksson@gda.se
IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original
13 June 2024 | 14:35

Holder: Therese Eriksson
Therese.Eriksson@gda.se

Location: DocuSign

Signer Events

Elien Poelmans
elien.poelmans@eqtfunds.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Elien Poelmans
8D09DEE6E6704A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.252.74.89
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 25 June 2024 | 11:16
Viewed: 25 June 2024 | 16:26
Signed: 25 June 2024 | 16:29

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9bd09347-8325-57a3-825e-5dabb51732b2
Country or Region of ID: BE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 16:26

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 16:26
ID: 4c94e60f-6cee-4457-a212-34c7e4173f3c

Elisabeth Heide
liz.heide@eqtexeter.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Elisabeth Heide
11C8010DF3DA47C...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.161.35.212

Sent: 25 June 2024 | 11:16
Viewed: 25 June 2024 | 11:20
Signed: 25 June 2024 | 11:22

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 764c3ea1-1efa-559d-afbd-24fab2740629
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:19

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8b037667-d536-5675-80c1-74f88b759ee4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 19:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:20
ID: 0243ac40-3192-4f7b-a773-ac064e42dac4

Guillaume Barbier guillaume.barbier@eqtpartners.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 51D18E965EA04B3	Sent: 25 June 2024 | 11:16 Viewed: 25 June 2024 | 11:37 Signed: 25 June 2024 | 11:38

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 194.154.195.147

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: b071a451-9c62-5d16-9983-12ce9327d090
Country or Region of ID: FR
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:37

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:37
ID: 38e4ea9d-9992-47ab-8926-4ec35471a2f1

Richard Wollter richard@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: F1F7797BE3E846A	Sent: 25 June 2024 | 11:16 Viewed: 25 June 2024 | 11:30 Signed: 25 June 2024 | 11:33

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 98.128.210.210
Signed using mobile

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2fa7712b-1c05-5aef-ae4d-f698d9cbfc0a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:30

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:30
ID: 767cbae9-9073-4f44-945b-d5967c5e05b6

Katrine Söderberg katrine.soderberg@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 00098673E3CE411	Sent: 25 June 2024 | 16:29 Viewed: 25 June 2024 | 18:12 Signed: 25 June 2024 | 18:33

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.152.231

Authentication Details

ask=20240628;20240701002831

ams=20240628:20240701100282

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 18f80b73-637e-566f-aacb-1c136945ac75
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 18:11

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b3e46205-238d-5bad-972a-da81f08e2b5a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 18:38

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 18:12
ID: f204532a-e00b-4b82-b241-761d47b512e3

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Elsa Henrysson Elsa.Henrysson@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 80.216.185.169	Sent: 25 June 2024 | 11:12 Viewed: 25 June 2024 | 11:16

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:16
ID: 9737b917-c1a9-4627-b0cf-4a6e8fdcd986

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Johan Tivéus Kronlund Johan.Tiveus@gda.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 25 June 2024 | 11:12 Viewed: 25 June 2024 | 11:35
Tanja Klinge tanja@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 25 June 2024 | 11:12 Viewed: 25 June 2024 | 14:24

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	*Hashed/Encrypted*	*25 June 2024 | 11:12*
Certified Delivered	Security Checked	25 June 2024 | 18:12
Signing Complete	Security Checked	25 June 2024 | 18:33
Completed	Security Checked	25 June 2024 | 18:33

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ark=20240628.20240701002883

ank=20240628;20240701002#4

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB (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 system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

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 the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents 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. Further, 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

ank=20240628-20240701001285

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 Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB:

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: Therese.Eriksson@gda.se

To advise Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB of your new email address

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

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

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 email to Therese.Eriksson@gda.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

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

ank=20240628:20240701100286

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

ii. send us an email to Therese.Eriksson@gda.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing 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

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents 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 confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email 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 as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB during the course of your relationship with Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB.

ank=20240628:20240701002987

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Portfölj AB, org.nr 559205-5429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Portfölj AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Portfölj ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Portfölj AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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: UOKPQ-GS0GQ-34W2I-US04N-XTGHI-0B646

ank=20240628:20240701001288

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SVF Portfölj AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Portfölj AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: U0KPQ-G50GQ-34W2I-U5O4N-XTGHI-0B646

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
Auktoriserad revisor
Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-25 16:44:34 UTC

BankID

ank=20240625-20240701-8-202407010030289

Penneo dokumentnyckel: U0KPQ-34W2I-U5O4N-XTGHI-OB646

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

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

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

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Styrelsen för

Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter

Org nr 559208-1623

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll: **sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöde	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändringar i eget kapital	10
Moderbolaget kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	26

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

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 2023. 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 275 222 kvadratmeter, fördelat på 59 fastigheter.

Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag belägna i Mälardalsregionen och svenska universitetsstäder.

Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

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

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

Ägare
Bolaget ägs till 95,0% av Rock Luxembourg Holding S.a.r.l. med säte i Luxemburg och till 5,0% av Broadgate Asset Management AB, org nr 556656-3721, med säte i Stockholm.

Finansiering
Verksamheten finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 1 782,0 Mkr (1 748,0 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 739 Mkr (1 706 Mkr). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut.

Resultatutveckling
Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 262,0 Mkr (225,8 Mkr) och fastighetskostnaderna till 93,3 Mkr (94,3 Mkr) vilket medförde ett driftnetto om 168,7 Mkr (131,5 Mkr). Förvaltningsresultatet uppgick till 84,1 Mkr (59,8 Mkr). Resultatet före skatt uppgick till -18,7 Mkr (66,9 Mkr). Driftnetto och kostnader för central administration har förbättrats i jämförelse med föregående år, främst förklarat av nyförvärvade fastigheter. En negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter om -78 Mkr (-32,7 Mkr) är främst drivet förändrade marknadsförutsättningar med ökande bedömda direktavkastningskrav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under första kvartalet 2023 har koncernen förvärvat 2 fastigheter via bolagsförvärv. Förvärvet har finansierats genom aktieägartillskott och utnyttjande av förvärvskredit.
Under det första kvartalet har även 1 förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Under det fjärde kvartalet har 2 förvärvande bolag fusionerats med andra förvärvade dotterbolag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Under första kvartalet 2024 har ytterligare investeringar gjorts i fastigheterna för att förbättra energieffektivitet och andra kvalitetsaspekter ur ett ESG-hänseende.
Bolaget har efter räkenskapsårets utgång genomfört en omfinansieringsprocess med syfte att förlänga nuvarande lån med befintlig långivare.

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

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

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 räntelåget, utbuds- och efterfrågebalans, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, tillgång till kapital och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

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.

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan resultatet påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka den finansiella ställningen negativt.

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

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

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

Skatter
Förutsättningarna för verksamheten påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor.
Under de kommande åren 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	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	262,1	225,8	172,5	115,6
Driftnetto	168,7	131,5	99,5	70,6
Förvaltningsresultat	84,2	59,8	22,3	25,8
Resultat före skatt	-18,7	66,9	460,4	251,4
Balansomslutning	3 915,7	3 854,0	3 736,6	2 321,8
Belåningsgrad (LTV), %	47,3	47,3	48,1	56,6
Soliditet, %	45,5	45,4	44,9	42,3

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

Resultatdisposition (SEK)

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	1 095 750 000
Balanserade medel	-1 222 993
Årets resultat	-2 092 201
	1 092 434 806

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	-
att i ny räkning balansera	1 092 434 806
	1 092 434 806

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1, 2, 3, 27, 29	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	4	262 059	225 761
Fastighetskostnader	5	-93 344	-94 285
Driftnetto		**168 715**	**131 475**
Central administration	7	-327	-5 215
Finansiella intäkter	8	37 307	430
Finansiella kostnader	9	-121 543	-66 904
Förvaltningsresulat		**84 152**	**59 786**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-77 953	-32 662
Värdeförändring finansiella instrument	3, 19	-24 861	39 799
Resultat före skatt		**-18 662**	**66 924**
Skatt på årets resultat	11	-6 307	-26 572
Årets resultat		**-24 969**	**40 352**

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	-24 969	40 352
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-24 969**	**40 352**
Summa totalresultat för året hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-24 969	40 352
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	**-24 969**	**40 352**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 27, 29		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	3 689 100	3 629 800
Nyttjanderättstillgångar	13	44 947	44 947
Räntederivat	20	18 581	43 442
Summa anläggningstillgångar		**3 752 628**	**3 718 189**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	25 197	29 644
Övriga fordringar		27 735	28 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 113	9 956
Likvida medel		57 042	67 893
Summa omsättningstillgångar		**163 087**	**135 834**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 915 715**	**3 854 023**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 750	1 036 750
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		686 270	711 254
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 782 070**	**1 748 054**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18, 26	-	1 670 674
Leasingskuld	13	44 947	44 947
Avsättningar	21	28 465	38 639
Uppskjuten skatteskuld	21	175 068	180 839
Övriga långfristiga skulder	19	3 566	3 035
Summa långfristiga skulder		**252 046**	**1 938 134**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18, 26	1 739 174	34 964
Leverantörsskulder		14 602	17 170
Skatteskulder		18 308	16 527
Övriga skulder		16 295	17 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	93 221	81 286
Summa kortfristiga skulder		**1 881 600**	**167 836**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 915 715**	**3 854 023**

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

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

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 2022-01-01	**50**	**1 006 750**	**670 902**	**1 677 702**
Årets resultat			40 352	40 352
Summa totalresultat för året	**-**	**-**	**40 352**	**40 352**
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	30 000	-	30 000
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**30 000**	**-**	**30 000**
Utgående eget kapital per 2022-12-31	**50**	**1 036 750**	**711 254**	**1 748 054**
Ingående eget kapital per 2023-01-01	**50**	**1 036 750**	**711 254**	**1 748 054**
Årets resultat			-24 969	-24 969
Summa totalresultat för året	**-**	**-**	**-24 969**	**-24 969**
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	59 000	-	59 000
Övriga poster			-15	-15
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**-**	**59 000**	**-15**	**58 985**
Utgående eget kapital per 2023-12-31	**50**	**1 095 750**	**686 270**	**1 782 070**

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	25, 26		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-18 662	66 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		114 862	8 853
Betald inkomstskatt		-20	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**96 180**	**75 777**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-21 342	-14 992
Förändring av rörelseskulder		-37 058	-2 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**37 780**	**58 006**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag		-97 471	-76 060
Investering i befintliga fastigheter		-32 554	-46 155
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-130 025**	**-122 215**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		59 000	30 000
Upptagna lån		68 122	52 500
Lånekostnader		-5 466	-3 227
Amortering och lösen av lån		-40 525	-36 363
Erhållna depositioner		263	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**81 394**	**42 976**
Årets kassaflöde		**-10 852**	**-21 233**
Likvida medel vid årets ingång		67 893	89 127
Likvida medel vid årets utgång		**57 042**	**67 893**

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2, 3, 29		
Rörelsens intäkter		25 235	24 571
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-17 927	-23 169
Rörelseresultat		**7 308**	**1 402**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4	0
Resultat före skatt		**7 312**	**1 402**
Bokslutsdisposition	10	-7 308	2 009
Skatt på årets resultat	11	-2 096	-1 228
Årets resultat		**-2 092**	**2 183**

Rapport över totalresultat

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	-2 092	2 183
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**-2 092**	**2 183**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 27, 29		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	1 334 458	1 300 458
Fordringar hos koncernföretag	15	285 941	284 313
Uppskjuten skattefordran	21	5 864	7 960
Summa anläggningstillgångar		**1 626 263**	**1 592 731**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		180	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 110	7 589
Kassa och bank		143	1 227
Summa omsättningstillgångar		**7 433**	**9 228**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 633 696**	**1 601 959**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 095 750	1 036 750
Balanserat resultat		-1 223	-3 406
Årets resultat		-2 092	2 183
Summa fritt eget kapital		1 092 435	1 035 527
Summa eget kapital		**1 092 485**	**1 035 577**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	21	28 465	38 639
Summa långfristiga skulder		**28 465**	**38 639**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	316
Skulder till koncernföretag	15	505 840	520 323
Övriga skulder		6 264	6 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	642	632
Summa kortfristiga skulder		**512 746**	**527 743**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 633 696**	**1 601 959**

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

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	**50**	**999 631**	**3 713**	**1 003 394**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		3 713	-3 713	-
Aktieägartillskott		30 000		30 000
Årets resultat			2 183	2 183
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**50**	**1 033 344**	**2 183**	**1 035 577**
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**50**	**1 033 344**	**2 183**	**1 035 577**
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		2 183	-2 183	-
Aktieägartillskott		59 000		59 000
Årets resultat			-2 092	-2 092
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**50**	**1 094 527**	**-2 092**	**1 092 486**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	25		
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresutat		7 308	1 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-10 175	-5 963
Erhållen ränta		4	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**-2 863**	**-4 561**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		711	2 551
Förändring av rörelseskulder		-23 932	2 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-26 084**	**677**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-34 000	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-34 000**	**-30 000**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		59 000	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**59 000**	**30 000**
Årets kassaflöde		**-1 084**	**677**
Likvida medel vid årets ingång		1 227	550
Likvida medel vid årets utgång		**143**	**1 227**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

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 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 17 juni 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

IFRS 9. Finansiella instrument

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

IFRS 16. Leasingavtal

Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Koncernen har endast ett fåtal avtal av mindre värde avseende leasing av kontorsutrustning vilka ej redovisas i balansräkningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal som påverka koncernen då flera tomträttsavtal är ingångna.

Nya och ändrade standarder och nya tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Erhållet elstöd under 2023 är redovisad som en övrig intäkt, reducerat med hyresgästers andel. Redovisningsprinciper är omarbetade i enlighet med reviderad IAS 1. Övriga nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt 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.

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier. Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2023 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

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.

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Skatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

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

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2. i IFRS 13.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av reservering baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För jämförelsesiffror enligt IAS 39 finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla betalning för sin fordran.

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.

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Koncernen värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas internt varje kvartal samt externt varje hel- och halvår. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasing

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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 marknads-priser (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 108,5 mkr (59,4 mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1739 mkr (1706 mkr). I enlighet med Koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa upplåggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,5 mkr (9,4 mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetald kostnad. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1743 mkr (1715 mkr). Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet 1 om 554,1 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lånet 2 om 313,9 mkr med en fast räntesats om 2,5%, lånet 3 om 103,6 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lånet 4 om 651,3 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lånet 5 om 51,8 mkr med en fast räntesats om 2,8% samt lånet 6 om 68,1 mkr med en fast räntesats om 2,8%.
Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken.
Nuvarande räntebindning uppgår till 3,5 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt (år)	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Volym (mkr)	Snittränta(%)
2024	56,1	6,30	-	-

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Finansiella derivatinstrument

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	Realiserad värdeförändring (Mkr)
2019-07-09	2024-07-05	387,9	-6 528,7	-
2020-07-01	2024-07-01	280,1	-4 698,9	-
2020-12-02	2024-07-01	72,1	-1 559,1	-
2021-12-17	2024-07-01	455,3	-6 542,3	-
2023-02-08	2024-07-01	119,8	-5 532,3	
Summa		**1 315,2**	**-24 861,2**	**-**

Räntederivaten värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet beräknas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 45,5 % (45,4 %) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansierings-möjligheterna 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. 47,24%). 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 2023-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*
2024	1 739,2	100,00	-	-
Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)	0,5		-	

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Exponering avseende kreditrisk, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kundfordringar	25 197	29 644	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	285 941	284 313
Övriga kortfristiga fordringar	27 735	28 342	180	412
Upplupna intäkter	140	1 873	-	-
Likvida medel, kassa och bank	57 042	67 893	143	1 227
Summa	**110 114**	**127 752**	**286 263**	**285 952**

	Koncernen		Moderbolaget	
Nedskrivning av kundfordringar, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kundfordringar, brutto	30 355	32 657	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-5 158	-3 013	-	-
Summa kundfordringar	**25 197**	**29 644**	**-**	**-**
Förfallostruktur kundfordringar				
Ej förfallet	0	172	-	-
Förfallet 0-30 dgr	22 844	26 859	-	-
Förfallet 31-90 dgr	1 049	4 502	-	-
Förfallet 91- dgr	6 462	1 124	-	-
Reserv för osäkra kundfordringar	-5 158	-3 013	-	-
Summa kundfordringar	**25 197**	**29 644**	**-**	**-**

Samtliga förfallna belopp är ej reglerade på nya året.

Not 4 Intäkternas fördelning

Hyresintäkter

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyra lokaler	59 128	58 290	-	-
Hyra industrilokaler	170 375	142 887	-	-
Hyra parkering och övrigt	740	790	-	-
Hyrestillägg	31 817	23 793	-	-
Summa nettoomsättning	**262 059**	**225 761**	**-**	**-**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Hyrestillägg avser avtalade debiteringar för fastighetskatt, värme, el, vatten m.m. Av koncernens 392 hyresgäster svarar de två enskilt största hyresgästerna för 8,44% 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 4,2 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2024	123	25 496	28 820	9,7%
2025	99	49 219	52 246	17,6%
2026	73	50 692	50 482	17,0%
2027	64	45 764	46 203	15,5%
2028	12	8 890	11 626	3,9%
>2028	21	57 923	76 819	25,8%
Delsumma	**392**	**237 984**	**266 196**	**89,5%**
Vakanser	153	37 575	31 117	10,5%
Summa	**545**	**275 559**	**297 313**	**100,0%**

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter	**Årshyra, tkr**	**Årshyra, tkr**
0-1 år	254 408	229 868
1-2 år	215 544	197 182
2-3 år	169 047	147 853
3-4 år	116 683	101 500
4-5 år	83 449	73 063
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	282 933	286 021
Summa	**1 122 065**	**1 035 487**

Not 5 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	-9 952	-8 991	-	-
Reparation och underhåll	-15 042	-13 090	-	-
El- och värmekostnader	-29 265	-31 152	-	-
Försäkringar	-3 294	-4 816	-	-
Fastighetsskatt	-9 616	-9 722	-	-
Förvaltningskostnader	-26 040	-26 384	-	-
Övriga fastighetskostnader	-135	-130	-	-
Summa	**-93 344**	**-94 285**	**-**	**-**

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 1 519 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningskostnader	-	-	-24 711	-24 073
Management fees	9 175	4 963	9 175	4 963
Konsultarvoden	-1 802	-2 685	-1 574	-3 118
Advokatkostnader	-1 309	-1 226	-705	-802
Övrigt	-6 390	-6 267	-111	-140
Summa	**-327**	**-5 215**	**-17 927**	**-23 169**

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsuppdrag	1 212	1 136	110	137

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

Not 8 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från räntederivat	34 820	-	-	-
Ränteintäkter, övriga	2 491	432	4	0
Övriga finansiella intäkter	-5	-2	-	-
Summa	**37 307**	**430**	**4**	**0**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, Swap	-4 890	69	-	-
Räntekostnader, övriga	-115 221	-65 541	-	-
Nyttjanderättskostnad för tomträtter	-1 432	-1 432	-	-
Summa	**-121 543**	**-66 904**	**-**	**-**

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

Not 10 Bokslutsdisposition

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Erhålla koncernbidrag	-	2 009
Lämnade koncernbidrag	-7 308	-
Summa	**-7 308**	**2 009**

Not 11 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.
Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-12 058	-6 505	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-20	-104	-	-
Summa aktuell skatt	**-12 078**	**-6 608**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	5 121	-8 199	-	-
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-123	-769	-	-
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	1 713	-10 618	-2 096	-1 228
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-940	-378	-	-
Summa uppskjuten skatt	**5 771**	**-19 964**	**-2 096**	**-1 228**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**-6 307**	**-26 572**	**-2 096**	**-1 228**

Avstämning av effektiv skatt , tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	**-18 662**	**66 924**	**4**	**3 412**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	3 844	-13 786	-	-703
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-3 351	-12 786	-	-
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad	-	-	-2 096	-1 228
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	-	703
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-6 800	-	-	-
Redovisad skatt	**-6 307**	**-26 572**	**-2 096**	**-1 228**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	3 629 800	3 535 900	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	32 554	46 155	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	104 700	80 407	-	-
Årets värdeförändring *	-77 953	-32 662	-	-
Utgående redovisat värde	**3 689 100**	**3 629 800**	**-**	**-**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 59 stycken fastigheter varav 46 stycken är taxerade som industrienhet, 12 stycken som hyreshusenhet samt 1 fastighet är taxerad som idrottsanläggning.
Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	3 689 100	3 629 800	-	-

Samtliga fastigheter värderas vid varje bokslutstillfälle.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För 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 2023-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	3,0	10,0	5,7
Avkastningskrav, %	5,9	7,0	6,4
Kalkylränta, %	8,0	9,2	8,5
Kalkylperiod, år	10,0	14,0	10,3

Känslighetsanalys
Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 96,4 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 164,3 mkr uppåt och 140,4 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%	59,7	112,0	164,3	216,6	269,0
-0,25%	-21,5	28,6	78,8	129,0	179,1
0,00%	-96,4	-48,2	0,0	48,2	96,4
0,25%	-165,6	-119,2	-72,8	-26,5	19,9
0,50%	-229,8	-185,1	-140,4	-95,7	-51,0

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

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

Not 13 Tillgångar och skulder med nyttjanderätt

I nedanstående tabeller presenteras koncernens identifierade tillgångar med nyttjanderätt samt leasingskulder klassificerade i enlighet med IFRS 16. Vid nuvärdesberäkning används för tomträtter en diskonteringsränta uppgår till 3,25 procent. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en finansiell post i anslutning till finansnettot . För leasingavtal utöver tomträttsavtal delas leasingkostnaden upp i en avskrivningskomponent som redovisas som fastighetskostnad samt en räntekomponent som redovisas i finansnettot.

Tillgångar med nyttjanderätt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	44 947	44 947	-	-
Utgående redovisat värde	**44 947**	**44 947**	**-**	**-**

Leasingskulder	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	44 947	44 947	-	-
Utgående redovisat värde	**44 947**	**44 947**	**-**	**-**

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-1 432	-1 432	-	-
Utgående redovisat värde	**-1 432**	**-1 432**	**-**	**-**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	1 300 458	1 270 458
Försäljning internt inom koncern	-25	-25
Ägartillskott	34 025	30 025
Utgående redovisat värde	**1 334 458**	**1 300 458**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Bolagets direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel (%) ***	**Bokfört värde 2023-12-31**
SVF Portfölj AB, org nr 559205-5429	Stockholm	50 000	100	1 334 458
Utgående redovisat värde				**1 334 458**

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

Indirektägda dotterbolag	**Org nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel (%)**
SVF Hälla AB	559160-9382	Stockholm	58 823	100
SVF Myrmalmen AB	559160-9390	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 2 AB	559193-8773	Stockholm	50 000	100
SVF Ängsgärdet AB	559182-5608	Stockholm	50 000	100
SVF Auto Förvaltning AB	559193-8765	Stockholm	50 000	100
SVF Lagonda AB	559193-8757	Stockholm	50 000	100
SVF Prislappen AB	559019-6829	Stockholm	500	100
SVF Bilen AB	559019-6852	Stockholm	500	100
SVF Solkraften AB	559201-2214	Stockholm	50 000	100
SVF Boländerna 1 AB	559201-2222	Stockholm	50 000	100
SVF Saltängen AB	559237-7864	Stockholm	25 000	100
SVF Reglaget AB	559237-7856	Stockholm	25 000	100
SVF Eskil AB	559239-4604	Stockholm	25 000	100
SVF Minoritet AB	559255-3951	Stockholm	25 000	100
SVF Sömnaden AB	556757-6615	Stockholm	1 000	100
Terminalen Tankbilen 3 Kommanditbolag	969661-2119	Stockholm	100	100
SVF Fläktarna HB	916619-0984	Stockholm	100	100
SVF Librobäck AB	559255-3969	Stockholm	25 000	100
SVF Pilbågen AB	559276-2800	Stockholm	25 000	100
SVF Antennen AB	559276-2818	Stockholm	25 000	100
SVF Ljusbågen AB	559276-2826	Stockholm	25 000	100
SVF Friledningen Fastighets AB	556834-5101	Stockholm	500	100
SVF Solsten AB	559283-6836	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra AB	559283-6802	Stockholm	25 000	100
SVF Beckasinen AB	559286-5173	Stockholm	25 000	100
SVF Görla AB	559303-2542	Stockholm	25 000	100
SVF Kontrollanten AB	559305-4983	Stockholm	25 000	100
SVF Björröd Fastighets AB	559062-8847	Stockholm	10 000	100
SVF Turkosen AB	559323-1409	Stockholm	25 000	100
SVF Väla-Ramlösa AB	559323-1391	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra 2 AB	559332-0707	Stockholm	25 000	100
SVF Kärra 77:4 KB	916831-4590	Stockholm	100	100
SVF Väst AB	559324-0186	Stockholm	25 000	100
SVF Hedenstorp AB	559332-0715	Stockholm	25 000	100
SVF Gasmätaren AB	556866-3974	Stockholm	500	100
SVF Stigamo AB	559337-1619	Stockholm	25 000	100
SVF Lyktan Löddret AB	559337-1601	Stockholm	25 000	100

Not 15 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Totala fordringar hos koncernföretag, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	285 941	284 313
Summa fordringar hos koncernföretag	**-**	**-**	**285 941**	**284 313**

	Koncernen		Moderbolaget	
Totala skulder till koncernföretag, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	505 840	520 323
Summa skulder till koncernföretag	**-**	**-**	**505 840**	**520 323**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Övriga förutbetalda kostnader	44 336	8 083	6 199	6 040
Upplupna ränteintäkter	8 637	-	-	-
Upplupna hyresintäkter	140	1 873		
Övriga upplupna intäkter	-	-	911	1 549
Utgående redovisat värde	**53 113**	**9 956**	**7 110**	**7 589**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 17 Eget kapital

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

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2024. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

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

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

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

Not 18 Upplåning, räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga räntebärande skulder, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	-	1 674 509	-	-
Periodiserade låneutgifter	-	-3 835	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	**-**	**1 670 674**	**-**	**-**
Amortering inom 2-5 år	-	1 674 509	-	-
Amortering senare än 5 år	-	-	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
Kortfristiga räntebärande skulder, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 742 631	40 525	-	-
Periodiserade låneutgifter	-3 457	-5 561	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**1 739 174**	**34 964**	**-**	**-**
Summa räntebärande skulder	**1 739 174**	**1 705 638**	**-**	**-**

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 739 mkr (1 706 mkr). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,5 mkr (9,4 mkr) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 743 mkr (1 715 mkr), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 47,24 procent (47,25 procent). Räntebärande lån utgör Koncernen koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet 1 om 554,1 mkr med en fast räntesats om 2,4 %, lån 2 om 313,9 mkr med en fast räntesats om 2,5%, lån 3 om 103,6 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lån 4 om 651,3 mkr med en fast räntesats om 2,4%, lån 5 om 51,8 mkr med en fast räntesats om 2,8% samt lån 6 om 68,1 mkr med en fast räntesats om 2,8%. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3. Redovisat värde på långfristiga skulder överensstämmer med verkligt värde.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	3 035	2 968	-	-
Depositioner från hyresgäster	532	1 032	-	-
Avgående skulder	-	-965	-	-
Utgående redovisat värde	**3 567**	**3 035**	**-**	**-**
Andel som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-

Not 20 Räntederivat

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	43 442	3 643	-	-
Orealiserad värdeförändring	-24 861	39 799	-	-
Utgående redovisat värde	**18 581**	**43 442**	**-**	**-**
Varav kortfristig del	-	-	-	-

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 21 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesats om 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 0 mkr. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 mkr.
Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastighetemas skattemässiga värde uppgår till 1 411 mkr och den temporära skillnaden uppgår till 865,7 mkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skattefordran, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Räntor med avdragsbegränsning				
Ingående balans	123	893	-	-
Förändring i resultaträkningen	-123	-769	-	-
Utgående redovisat värde	**0**	**123**	**-**	**-**
Övrigt				
Ingående balans	7 960	9 188	9 188	9 188
Förändring i resultaträkningen	-2 096	-1 228	-1 228	-1 228
Utgående redovisat värde	**5 864**	**7 960**	**7 960**	**7 960**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	-4 313	-3 935	-	-
Förändring i resultaträkningen	-940	-378	-	-
Utgående redovisat värde	**-5 253**	**-4 313**	**-**	**-**
Finansiella instrument	-8 949	-750		
Ingående balans	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	5 121	-8 199	-	-
Utgående redovisat värde	**-3 828**	**-8 949**	**-**	**-**
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde:				
Ingående balans	-175 660	-166 270	-	-
Förändring i resultaträkningen	3 809	-9 390	-	-
Utgående redovisat värde	**-171 851**	**-175 660**	**-**	**-**
Summa utgående redovisat värde	**-180 931**	**-188 922**	**-**	**-**

Not 22 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Resultatbaserade förvaltningsarvoden, tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående balans	38 640	44 603	38 640	44 603
Årets upplösning	-10 175	-5 963	-10 175	-5 963
Summa	**28 465**	**38 640**	**28 465**	**38 640**

Avsättningen avser resultatbaserat arvode till Broadgate Asset Management AB som är bolagens externa förvaltare. Arvodet är rörligt och baseras på bolagets interna avkastning efter avyttring av fastighetsportföljen, som för närvarande beräknas ske 2025. Beloppet utgör ett diskonterat nuvärde av det belopp om 31,9 Mkr som kan komma att utbetalas.

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	24 344	16 035	-	-
Upplupna fastighetskostnader	6 462	6 831	-	-
Upplupna revisorskostnader	1 212	1 136	111	137
Kostnad för fastighetsreglering	-	-	531	495
Förutbetalda hyresintäkter	61 203	56 575	-	-
Övriga poster	0	710	-	0
Summa	**93 221**	**81 286**	**642**	**632**

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 004 499	1 232 061	-	-

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

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2021-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning:				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	28 670	430	4	-
Erlagd ränta	-95 767	-49 465	-	-
Erlagd nyttjanderättskostnad för tomträtter (IFRS 16)	-1 432	-1 432	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avsättningar	-10 175	-5 963	-10 175	-5 963
Ränteintäkt, ej erhållen	-8 637	-		
Periodiserad låneavgift	6 516	5 946	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	77 953	32 662		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	24 861	-39 799		
Räntekostnad, ej betald	24 344	16 007	-	-
	114 862	**8 853**	**-10 175**	**-5 963**

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter	-103 789	-79 486
Rörelsefordringar	-3 235	-
Likvida medel	-3 341	-2 740
Långfristiga skulder	63 230	28 096
Kortfristiga rörelseskulder	21 117	3 250
Summa nettotillgångar	**-26 018**	**-50 879**
Lösen lån	-73 883	-27 000
Förvärvskostnader	-911	-921
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	3 341	2 740
Påverkan på likvida medel	**-97 471**	**-76 060**

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2023-01-01	Kassaflöde	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	34 964	1 704 210	1 739 174
Långfristiga räntebärande skulder	1 670 674	-1 670 674	-
Summa hänförligt till finansieringsverksamheten	**1 705 638**	**33 536**	**1 739 174**

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 27 Finansiella tillgångar och skulder

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

2022-12-31 Koncernen, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Kundfordringar	29 644	-	-
Övriga fordringar	28 342	-	-
Likvida medel	67 893	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 670 674
Leverantörsskulder	-	-	-17 170
Övriga skulder	-	-	-17 888
Summa	**125 879**	**-**	**-1 705 733**

2023-12-31 Koncernen, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Kundfordringar	25 197	-	-
Övriga fordringar	27 736	-	-
Likvida medel	57 042	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-14 602
Övriga skulder	-	-	-16 295
Summa	**109 975**	**-**	**-30 897**

2022-12-31 Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Fordringar hos koncernföretag	284 313	-	-
Fordringar	412	-	-
Likvida medel	1 227	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-316
Skulder till koncernföretag	-	-	-520 323
Övriga skulder	-	-	-6 472
Summa	**285 952**	**-**	**-527 111**

2023-12-31 Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Fordringar hos koncernföretag	285 941	-	-
Fordringar	180	-	-
Likvida medel	143	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-505 840
Övriga skulder	-	-	-6 264
Summa	**286 263**	**-**	**-512 104**

Verkliga värden

Verkligt värde för finansiella instrument fastställes och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Under första kvartalet 2024 har ytterligare investeringar gjorts i fastigheterna för att förbättra energieffektivitet och andra kvalitetsaspekter ur ett ESG-hänseende.
Bolaget har efter räkenskapsårets utgång genomfört en omfinansieringsprocess med syfte att förlänga nuvarande lån med befintlig bank.

Inga nya bolag har förvärvats.

Not 29 Transaktioner med närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget, tkr	**Försäljning av tjänster**	**Försäljning av tjänster**
Dotterföretaget SVF Portfölj AB	25 235	23 577

	2023-12-31		2022-12-31	
Moderbolaget, tkr	**Fordringar**	**Skulder**	**Fordringar**	**Skulder**
Övriga närstående,Broadgate Asset Management AB	-	28 465	-	38 639

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

DocuSign Envelope ID: ED39DA05-FD5F-41DB-830F-7A90552D22B9

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Aktieägartillskott	1 095 750 000
Balanserat resultat	-1 222 993
Årets resultat	-2 092 201
Kronor	**1 092 434 806**

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 092 434 806
Kronor	**1 092 434 806**

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2023 är att inte göra någon utdelning.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Elisabeth Heide
11C8818DF3DA47C...
Elisabeth Heide
Ordförande

DocuSigned by:
Guillaume Barbier
51D18E965EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Richard Wollter
F1F7797BE3E946A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Elien Poelmans
8D09DEE6E6704A9...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Katrine Söderberg
00098673E3CE411...
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: ED39DA05FD5F41DB830F7A90552D22B9 Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 258 - AR VeFast 231231_Final.pdf, 259 - AR SVF Portfölj 231231_Final.pd...

Source Envelope:

Document Pages: 475 Signatures: 203 Envelope Originator:

Certificate Pages: 7 Initials: 0 Therese Eriksson

AutoNav: Enabled Hamngatan 2,

EnvelopeId Stamping: Enabled Stockholm, ST 111 47

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna Therese.Eriksson@gda.se

IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original Holder: Therese Eriksson Location: DocuSign

13 June 2024 | 14:35 Therese.Eriksson@gda.se

Signer Events

Elien Poelmans

elien.poelmans@eqtfunds.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

Elien Poelmans

8D09DEE6E6704A9...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 94.252.74.89

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 25 June 2024 | 11:16

Viewed: 25 June 2024 | 16:26

Signed: 25 June 2024 | 16:29

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9bd09347-8325-57a3-825e-5dabb51732b2
Country or Region of ID: BE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 16:26

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 16:26
ID: 4c94e60f-6cee-4457-a212-34c7e4173f3c

Elisabeth Heide

liz.heide@eqtexeter.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

Elisabeth Heide

11C89190F3DA47C...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 212.161.35.212

Sent: 25 June 2024 | 11:16

Viewed: 25 June 2024 | 11:20

Signed: 25 June 2024 | 11:22

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 764c3ea1-1efa-559d-afbd-24fab2740629
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:19

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8b037667-d536-5675-80c1-74f88b759ee4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 19:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:20
ID: 0243ac40-3192-4f7b-a773-ac064e42dac4

Guillaume Barbier guillaume.barbier@eqtpartners.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 51D18E985EAD4B3...	Sent: 25 June 2024 | 11:16 Viewed: 25 June 2024 | 11:37 Signed: 25 June 2024 | 11:38

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 194.154.195.147

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: b071a451-9c62-5d16-9983-12ce9327d090
Country or Region of ID: FR
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:37

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:37
ID: 38e4ea9d-9992-47ab-8926-4ec35471a2f1

Richard Wollter richard@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: F1F7797BE3E946A...	Sent: 25 June 2024 | 11:16 Viewed: 25 June 2024 | 11:30 Signed: 25 June 2024 | 11:33

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 98.128.210.210
Signed using mobile

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2fa7712b-1c05-5aef-ae4d-f698d9cbfc0a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:30

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:30
ID: 767cbae9-9073-4f44-945b-d5967c5e05b6

Katrine Söderberg katrine.soderberg@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 00098673E3CE411...	Sent: 25 June 2024 | 16:29 Viewed: 25 June 2024 | 18:12 Signed: 25 June 2024 | 18:33

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.152.231

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 18f80b73-637e-566f-aacb-1c136945ac75
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 18:11

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b3e46205-238d-5bad-972a-da81f08e2b5a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 18:38

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 18:12
ID: f204532a-e00b-4b82-b241-761d47b512e3

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Elsa Henrysson Elsa.Henrysson@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 80.216.185.169	Sent: 25 June 2024 | 11:12 Viewed: 25 June 2024 | 11:16

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 25 June 2024 | 11:16
ID: 9737b917-c1a9-4627-b0cf-4a6e8fdcd986

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Johan Tivéus Kronlund Johan.Tiveus@gda.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 25 June 2024 | 11:12 Viewed: 25 June 2024 | 11:35

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Tanja Klinge tanja@broadgate.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 25 June 2024 | 11:12 Viewed: 25 June 2024 | 14:24

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25 June 2024 | 11:12
Certified Delivered	Security Checked	25 June 2024 | 18:12
Signing Complete	Security Checked	25 June 2024 | 18:33
Completed	Security Checked	25 June 2024 | 18:33

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB (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 system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

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 the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents 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. Further, 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 Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB:

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: Therese.Eriksson@gda.se

To advise Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB of your new email address

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

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

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 email to Therese.Eriksson@gda.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

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

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

ii. send us an email to Therese.Eriksson@gda.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing 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

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents 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 confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email 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 as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB during the course of your relationship with Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB.

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 2023.

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 2023 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 2023 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.

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 2023 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.

Penneo dokumentnyckel: NQCZ8-NHMGO-SBBOG-QMNSB-HX6GS-EEBAK

Building a better working world

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

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: NQC2S-SBBQ6-QMN5B-HX9GS-EEBAK

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
Auktoriserad revisor
Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-25 16:44:34 UTC

Penneo dokumentnyckel: NIM60-5BBQ6-QMN5B-HX6G5-EEBAK

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

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

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