

Alfab Västerport 1 AB
Org nr 556690-0378

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Västerport 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

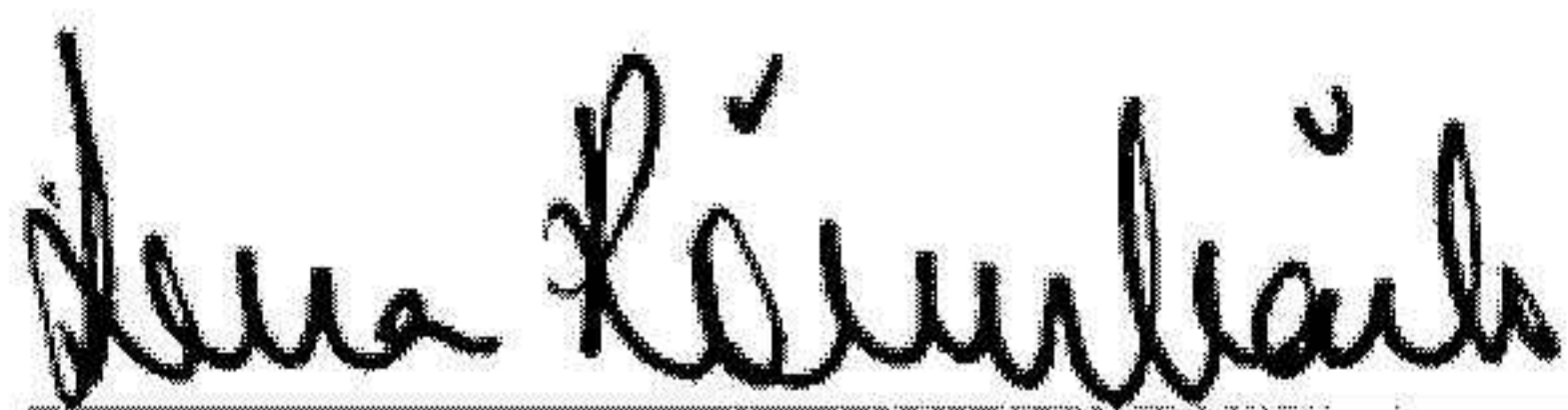
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.


Undertecknad styrelseledamot i Alfab Västerport 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-03-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Namnförtydligande:



Alfab Västerport 1 AB
Org nr 556690-0378

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Västerport 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kabelverket Holding AB, org nr 556587-1075, som i sin tur ingår i Alecta koncernen.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lustgården 10 och 18 i Stockholm.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 6.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	83 323 545	91 048 556	78 604 371	72 874 601	76 952 065
Resultat efter finansnetto	33 559 414	40 274 744	32 557 083	37 370 622	40 555 773
Balansomslutning	489 213 810	510 873 640	487 615 696	499 997 428	511 912 715
Soliditet (%)	37,2	38,1	41,3	44,3	42,7

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	184 940 577
Årets resultat	-12 325 098
Totalt	172 615 479
disponeras så att i ny räkning överföres	172 615 479
Totalt	172 615 479

2025032805895



Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	83 254 145	86 490 005
Direkta fastighetskostnader	5	-22 109 890	-20 460 653
Driftnetto		61 144 255	66 029 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-15 618 198	-19 788 628
Bruttoresultat		45 526 057	46 240 724
Administrationskostnader	7	-2 913 032	-2 551 014
Övriga rörelseintäkter	8	69 400	4 558 551
Rörelseresultat		42 682 425	48 248 261
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 820 727	3 479 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-11 943 738	-11 452 653
Summa resultat från finansiella poster		-9 123 011	-7 973 517
Resultat efter finansiella poster		33 559 414	40 274 744
Förändringar överavskrivningar		785 000	414 000
Lämnat koncernbidrag		-48 279 787	-47 136 895
Resultat före skatt		-13 935 373	-6 448 151
Skatt på årets resultat	11	1 610 275	330 548
Årets resultat		-12 325 098	-6 117 603

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2025032805897

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	361 150 275	375 144 465
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	47 548 905	12 744 881
Summa anläggningstillgångar		408 699 180	387 889 346
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	13	0	68 365
Aktuella skattefordringar		68 971	0
Fordringar hos koncernföretag	14	71 340 826	120 045 527
Övriga kortfristiga fordringar		2 162 729	18 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 942 104	2 851 953
Summa omsättningstillgångar		80 514 630	122 984 294
Summa tillgångar		489 213 810	510 873 640



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16, 17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		184 940 577	191 058 180
Årets resultat		-12 325 098	-6 117 603
		<u>172 615 479</u>	<u>184 940 577</u>
Summa eget kapital		172 715 479	185 040 577
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		11 601 000	12 386 000
		<u>11 601 000</u>	<u>12 386 000</u>
Summa obeskattade reserver		11 601 000	12 386 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	2 513 323	4 123 598
		<u>2 513 323</u>	<u>4 123 598</u>
Summa avsättningar		2 513 323	4 123 598
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	235 000 000	235 000 000
Övriga långfristiga skulder	18	414 700	1 484 645
		<u>235 414 700</u>	<u>236 484 645</u>
Summa långfristiga skulder		235 414 700	236 484 645
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 752 431	3 786 148
Skulder till koncernföretag	19	48 194 412	47 136 895
Aktuella skatteskulder		0	113 552
Övriga kortfristiga skulder		3 132 894	2 462 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 889 571	19 339 509
		<u>66 969 308</u>	<u>72 838 820</u>
Summa kortfristiga skulder		66 969 308	72 838 820
Summa eget kapital och skulder		489 213 810	510 873 640

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	191 058 180	191 158 180
Årets resultat		<u>-6 117 603</u>	<u>-6 117 603</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	184 940 577	185 040 577
Ingående eget kapital 2024-01-01	100 000	184 940 577	185 040 577
Årets resultat		<u>-12 325 098</u>	<u>-12 325 098</u>
Utgående eget kapital 2024-12-31	100 000	172 615 479	172 715 479

Årets resultat överensstämmer med totalt resultat för bolaget.

2025032805899



Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	42 682 425	48 248 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	15 618 198	19 788 628
Erlagd ränta	-11 943 738	-11 452 653
Erhållen ränta	2 820 727	3 479 136
Betald inkomstskatt	-182 523	-461 276
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	48 995 089	59 602 096
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	42 538 635	-25 461 016
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-55 105 692	-16 970 224
Förändringar av hyresdepositioner		
Inbetalda hyresdepositioner	0	414 700
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 428 032	17 585 556
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-36 428 032	-17 585 556
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 428 032	-17 585 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	—	—
Likvida medel vid årets slut*	0	0

* Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar på koncernkontot redovisas under ökning/minskning kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Kabelverket Holding AB (org.nr. 556587-1075) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 5 773 tkr (5 002 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser statliga stöd men även vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att erhålla bidraget och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan bolaget är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp till dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader (alternativt reducerade intäkter) bidraget är avsett att kompensera för.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatteskuld beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd
Byggnadsinventarier	5-20 år

Nedskrivning materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet och dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 6 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för bolaget.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	66 777 497	82 281 701
1-5 år	141 729 062	277 697 569
Mer än 5 år	0	81 856 432
Framtida hyresinbetalningar	208 506 559	441 835 702

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	10 599 753	8 950 871
Underhållskostnader	1 510 137	1 509 782
Fastighetsskatt	10 000 000	10 000 000
Summa direkta fastighetskostnader	22 109 890	20 460 653
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	22 109 890	20 460 653
Summa direkta fastighetskostnader	22 109 890	20 460 653

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	320 449 236	316 765 444
Aktiveringar	1 624 008	3 683 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 073 244	320 449 236
Ingående ackumulerade avskrivningar	-92 443 275	-86 083 423
Årets avskrivningar	-6 434 782	-6 359 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 878 057	-92 443 275
Utgående redovisat värde Byggnad	223 195 187	228 005 961
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	112 385 602	112 385 602
Utgående redovisat värde Mark	112 385 602	112 385 602
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 894 639	2 894 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 894 639	2 894 639
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 894 639	-2 894 636
Årets avskrivning	0	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 894 639	-2 894 639
Utgående redovisat värde Markanläggningar	0	0
Hyregästanpassningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 848 732	71 387 238
Aktiveringar	0	10 461 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 848 732	81 848 732
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 622 090	-48 348 646
Årets avskrivning	-7 962 356	-12 273 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 584 446	-60 622 090
Utgående redovisat värde Hyresgästanpassningar	13 264 286	21 226 642

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	191 950 674	190 952 721
Aktiveringar	0	997 953
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 950 674	191 950 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-178 424 414	-177 269 085
Årets avskrivning	-1 221 060	-1 155 329
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 645 474	-178 424 414
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	12 305 200	13 526 260
Summa Förvaltningsfastigheter	361 150 275	375 144 465

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 570 MSEK (1 550 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligtvärde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Hysesantagande baseras på befintlig hyra och marknadshyra och antagande och drifts- och underhållskostnader är individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt. Kalkylperiod uppgår till 10 år. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Trög återhämning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämning. Den urholkning av köpkraften som präglat de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbildningen klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och

2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa. Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för år 2024 (2023) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Vidarefakturerade kostnader	0	3 740 786
Erhållna statliga bidrag	0	740 965
Övrigt	69 400	76 800
Summa övriga rörelseintäkter	69 400	4 558 551

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	2 791 552	3 462 462
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	7 065	3 479
Ränteintäkter, skattefria	22 110	13 195
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 820 727	3 479 136

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	11 943 738	11 452 653
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	11 943 738	11 452 653

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen är hänförlig till:		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 610 275	330 548
Summa redovisad skatt	1 610 275	330 548

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-13 935 373	-6 448 151
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	2 870 687	1 328 319
Ej skattepliktiga intäkter	4 555	2 718
Ej avdragsgilla kostnader	-82	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 264 885	-1 000 489
Summa redovisad skatt	1 610 275	330 548

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 11,6 % (5,1 %).

Uppskjuten skatt i balansräkningen är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran <u>2024-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2024-12-31</u>	Uppskjuten skattefordran <u>2023-12-31</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	0	2 513 323	0	4 123 598
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	0	0
Uppskjutna skatter, brutto	0	2 513 323	0	4 123 598

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	4 123 598	4 454 146
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen	-1 610 275	-330 548
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	0	0
Utgående balans	2 513 323	4 123 598

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskott i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

2025032805912

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 744 881	10 302 563
Inköp	36 428 033	17 585 557
Omklassificering	-1 624 009	-15 143 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 548 905	12 744 881

Not 13 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyresfordringar	0	68 365
Summa hyres- och kundfordringar	0	68 365

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kortfristiga fordringar		
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	70 672 900	119 292 226
Övriga koncernföretag	667 926	753 301
Summa kortfristiga fordringar	71 340 826	120 045 527



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	114 566	98 892
Periodiserade hyresrabatter	6 674 138	2 494 762
Övrigt	153 400	258 299
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 942 104	2 851 953

Not 16 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	184 940 577
Årets resultat	-12 325 098
Totalt	172 615 479
disponeras så att i ny räkning överföres	172 615 479
Totalt	172 615 479

Not 18 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	235 000 000	235 000 000
Summa långfristiga skulder	235 000 000	235 000 000
Lånebelopp	235 000 000	235 000 000

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	303 945
Mellan 2 och 5 år	414 700	1 180 700
Senare än 5 år	235 000 000	235 000 000
Summa	235 414 700	236 484 645

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2024</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	235 000 000	0	0	235 000 000

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta Tjänstepension Ömsesidigt samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

2025032805915

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
2024-12-31			
Aktieägarlån	+1%	2 350 000	2 350 000
Aktieägarlån	-1%	-2 350 000	-2 350 000
Aktieägarlån	+5%	11 750 000	11 750 000
Aktieägarlån	-5%	-11 750 000	-11 750 000

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	2 350 000	2 350 000
Aktieägarlån	-1%	-2 350 000	-2 350 000
Aktieägarlån	+5%	11 750 000	11 750 000
Aktieägarlån	-5%	-11 750 000	-11 750 000

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	283 194 412	282 136 895
Summa skulder till koncernföretag	283 194 412	282 136 895

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	12 745 065	17 444 919
Övriga upplupna kostnader	1 144 506	1 894 590
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 889 571	19 339 509

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541826227

Dokument

10723 Alfab Västerport 1 AB 556690-0378 2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-03-18 08:47:51 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 15:15:57 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2025-03-18 11:01:46 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 10:53:17 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 17:13:07 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-03-19 15:15:57 CET (+0100)



2025032805917

Verifikat

Transaktion 09222115557541826227

2025032805918

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfab Västerport 1 AB, org.nr 556690-0378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Västerport 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Västerport 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Alfab Västerport 1 AB.

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 Alfab Västerport 1 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. 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Alfab Västerport 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfab Västerport 1 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 14:15:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032805921