

Styrelsen för
SVF Beckasinen AB
org nr 559286-5173

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

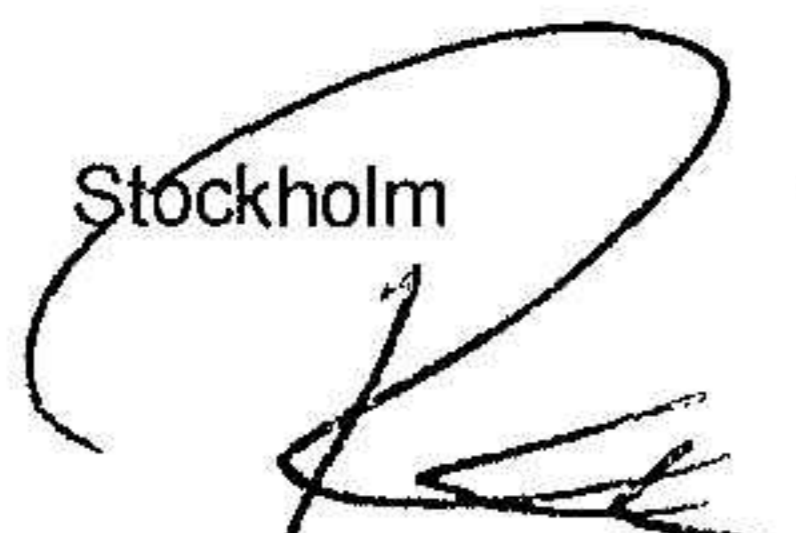
<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Beckasinen AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den *26/6-2023*. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

2023-06-26

Richard Wollter

ank=20230627;2023062805883

Styrelsen för
SVF Beckasinen AB
org nr 559286-5173

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Koncernförhållande

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

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Bolagets dotterbolag SVF Beckasinen Fastighets AB har upplösts genom fusion den 7 februari 2022 och uppgått i SVF Beckasinen AB.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Miljöpåverkan

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt resultat.

Finansiell utveckling, tkr	2022	2021 (13 mån)
Nettoomsättning (tkr)	3 764	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	-143	-82
Balansomslutning (tkr)	78 770	41 645
Soliditet, %	17,4	33,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	13 918 128
Årets resultat	<u>-505 750</u>
	13 412 378

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	<u>13 412 378</u>
	13 412 378

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2020-12-01
	1, 2	-2022-12-31	-2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	4,5	3 763 808	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	7,9	-1 895 493	-
Övriga externa kostnader	8	-29 627	-14 639
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-1 137 618	-
Rörelseresultat		701 069	-14 639
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 845	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-846 108	-67 448
Resultat efter finansiella poster		-143 194	-82 087
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-220 000	-
Lämnade koncernbidrag		-	14 639
Resultat före skatt		-363 194	-67 448
Skatt på årets resultat	11	-142 556	-
Årets resultat		-505 750	-67 448

ank=20230627;2023062805885

Balansräkning

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	38 774 024	-
Andelar i koncernföretag		-	27 817 886
Summa anläggningstillgångar		38 774 024	27 817 886
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		252 282	-
Fordringar hos koncernföretag		38 545 086	13 801 614
Övriga fordringar		19 301	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 622	
Kassa och bank		1 084 713	25 021
Summa omsättningstillgångar		39 996 004	13 826 635
SUMMA TILLGÅNGAR		78 770 028	41 644 521
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		13 786 975	13 786 975
Balanserat resultat		131 153	-
Årets resultat		-505 750	-67 448
Summa fritt eget kapital		13 412 378	13 719 527
Summa eget kapital		13 437 378	13 744 527
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		303 430	-
Summa obeskattade reserver		303 430	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		24 971 000	-
Depositioner		260 100	-
Summa långfristiga skulder		25 231 100	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		180 578	-
Skulder till koncernföretag		38 553 234	27 886 734
Skatteskulder		282 306	-
Övriga skulder		76 767	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	705 235	13 260
Summa kortfristiga skulder		39 798 120	27 899 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 770 028	41 644 521

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 17.

Rapport över förändring eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Bildande av bolag 2020-12-01	25 000			25 000
Aktieägartillskott		13 786 975		13 786 975
Årets resultat			-67 448	-67 448
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	25 000	13 786 975	-67 448	13 744 527
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	25 000	13 786 975	-67 448	13 744 527
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-67 448	67 448	-
Fusionsresultat		198 601		198 601
Årets resultat			-505 750	-505 750
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	25 000	13 918 128	-505 750	13 437 378

ank=20230627,2023062805887

Kassaflödesanalys

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2020-12-01</u> <u>2021-12-31</u>
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	701 069	-14 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1137618	
Fusionsresultat	-209672	
Erhållen ränta	1845	
Erlagd ränta	-569	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	<u>1 630 291</u>	<u>-14 639</u>
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	1 248 546	-13 801 614
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 079 245	27 847 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>799 592</u>	<u>14 030 932</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Förvärv andelar i dotterbolag och lämnade tillskott	0	-27 817 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-27 817 886</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna depositioner	260 100	
Lån från koncernföretag	0	13 811 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>260 100</u>	<u>13 811 975</u>
Årets kassaflöde	<u>1 059 692</u>	<u>25 021</u>
Likvida medel i början av året	25 021	-
Likvida medel vid årets slut	<u>1 084 713</u>	<u>25 021</u>

ank=20230627;2023062805888

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Beckasinen AB, org nr 559286-5173, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, vars moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	50
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Nedskrivning

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

Leasing

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, 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 Fusion av dotterföretag

Följande dotterföretag är upplöst per 2022-02-07 och har uppgått i SFV Beckasinen AB:

SVF Beckasinen Fastighets AB, 559323-9014

I det övertagande företags resultaträkning ingår nettoomsättning med 594 736 kr samt rörelseresultat med 209 672 kr för tiden före fusionen. Samtliga poster i det överlåtande företags resultaträkning ingår i det övertagande företags resultaträkning.

Balansräkning i sammandrag i det överlåtande företaget SVF Beckasinen Fastighets AB vid fusionen 2022-02-07.

Tillgångar

Materiella anläggningstillgångar	12 118 756
Kortfristiga fordringar	13 106 443
Summa tillgångar	25 225 199

Eget kapital och skulder

Eget kapital	433 273
Obeskattade reserver	83 430
Långfristiga skulder	11 702 609
Kortfristiga skulder	13 005 887
Summa eget kapital och skulder	25 225 199

Not 4 Intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter		
Hyseskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelar sig enligt följande:		
Hyresintäkter, lokaler	3 539 364	-
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	224 444	-
Summa	3 763 808	-

Not 5 Operationella leasingavtal

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

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	3 642 889	-
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	4 677 101	-
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	129 779	-
Summa framtida hyresinbetalningar	8 449 769	-

Not 6 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Köpt teknisk och administrativ förvaltning för koncernens fastighetsbolag	-569 056	-
Fastighetsskötsel	-28 953	-
Reparation och underhåll	-470 438	-
Försäkringar	-93 434	-
Fastighetskatt	-88 190	-
El-och värmekostnader	-645 422	-
Summa	-1 895 493	-

Not 8 Ersättning till revisor

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-21 433	-13 260

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

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp av tjänster från moderbolaget	-569 056	-

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-845 539	-67 448
Räntekostnader, övrigt	-569	
Summa	-846 108	-67 448

Not 11 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-142 556	-
Summa aktuell skatt	-142 556	-

Avstämning av effektiv skatt	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	-363 194	-67 448
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	74 818	13 894
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-77	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-157 144	
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-60 153	-13 894
Redovisad skatt	-142 556	-

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	-	-
Övertagna anskaffningsvärden i samband med fusion	12 240 529	-
Koncernmässiga övervärden i samband med fusion	27 792 886	-
Årets förvärv	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-
	<u>40 033 415</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-	-
Övertagna ack avskrivningar i samband med fusion	-121 773	-
Koncernmässiga övervärden i samband med fusion	-	-
Årets avskrivning	-1 137 618	-
	<u>-1 259 391</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde	38 774 024	-

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av två fastigheter. Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	52 000 000	-

Fastigheterna är värderade under december 2022 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 13 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående redovisat värde	27 817 886	-
Fusion av dotterföretag	-27 817 886	-
Förvärv av dotterbolag	-	27 817 886
Utgående redovisat värde	-	27 817 886

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga upplupna intäkter	94 622	-
Utgående redovisat värde	94 622	-

Not 15 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	25 000	-
Nyemitterade aktier under året	-	25 000
Antal aktier vid årets utgång	25 000	25 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2023. 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	89 076	-
Upplupna revisorskostnader	21 433	-
Förutbetalda hyresintäkter	594 726	-
Övriga poster	-	-
Summa	705 235	-

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Andelar i dotterföretag	-	11 445 000
Fastighetsinteckningar	24 971 000	-
Summa	24 971 000	11 445 000

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

Not 18 Händelser efter balansdagen

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

Not 19 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst eller förlust	13 918 128
Årets resultat	-505 750
Kronor	13 412 378


Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	13 412 378
Kronor	13 412 378

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:

BDB4863382524CA...
Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

F1F77978E3E946A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:

51D18E985EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

DocuSigned by:

45BE4194AA034CF...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

07A23FED4B2B44D...
MIKAEL IKONEN
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E68B1AF0A244E848890D6EC8367A98F

Subject: Annual reports SVF Portfolio

Source Envelope:

Document Pages: 486

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Signatures: 208

Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:

Johan Tivéus Kronlund

1 Silk St.

London, EC2Y 8HQ

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

IP Address: 213.237.191.58

Record Tracking

Status: Original

6/19/2023 2:32:40 AM

Holder: Johan Tivéus Kronlund

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elien Poelmans

elien.poelmans@eqtfunds.com

Manager

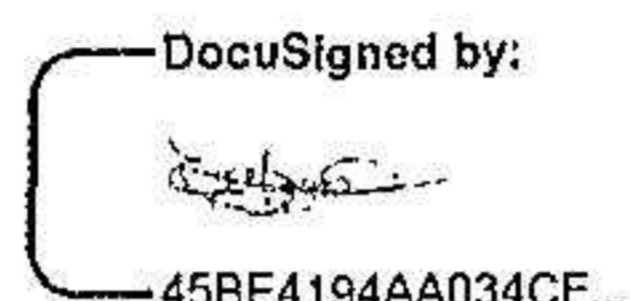
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 94.110.97.57

Timestamp

Sent: 6/19/2023 4:50:29 AM

Viewed: 6/19/2023 8:06:56 AM

Signed: 6/19/2023 8:09:19 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: e29962e3-152d-56da-9a98-38bfc5641113

Country or Region of ID: BE

Result: Passed

Performed: 6/19/2023 8:06:34 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Guillaume Barbier

guillaume.barbier@eqtfunds.com

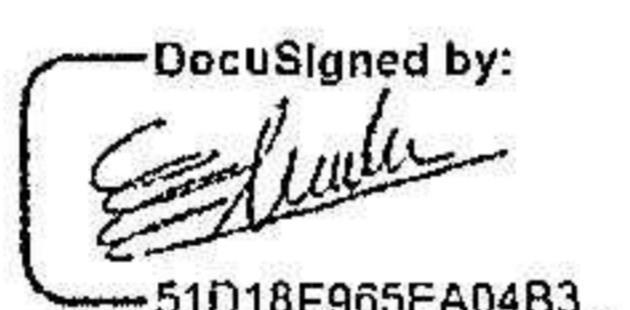
Manager

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11



Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 85.10.115.242

Sent: 6/19/2023 4:50:31 AM

Viewed: 6/19/2023 4:59:38 AM

Signed: 6/19/2023 5:01:31 AM

Authentication Details

ank=20230627;2023062805895

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9d2ea9d9-a34a-5856-ad48-6d63c9367948
Country or Region of ID: FR
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 4:58:06 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Henrik Orrbeck
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Director

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
BDB4863382524CA

Sent: 6/19/2023 4:50:32 AM
Viewed: 6/19/2023 9:43:13 AM
Signed: 6/19/2023 9:45:00 AM

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 80.169.220.173

Signature Provider Details:

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f7e4c6fa-8bd3-5f78-abbb-eda3bfd9daf9
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 9:42:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Richard Wollter
richard@broadgate.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Richard Wollter
F1F7787BE3E946A...

Sent: 6/19/2023 4:50:33 AM
Viewed: 6/19/2023 4:55:59 AM
Signed: 6/19/2023 4:59:32 AM

Signature Provider Details:

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 98.128.210.210

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b74dc6dc-755c-58a0-b11c-3b8df4746d76
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 4:55:27 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

ank=20230627;2023062805896

ank=20230627;2023062805897

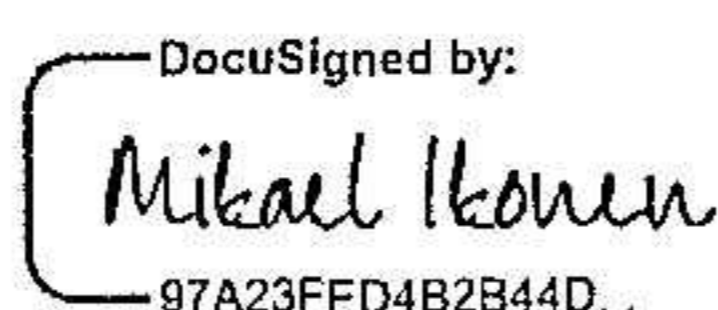
Signer Events

Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

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

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.140.26.226

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

Timestamp

Sent: 6/20/2023 1:33:52 AM
Resent: 6/20/2023 5:00:01 AM
Viewed: 6/20/2023 6:36:45 AM
Signed: 6/20/2023 6:57:02 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7d0279b2-11d0-547d-9f8f-6e762de1a67a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/20/2023 6:36:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Elsa Henrysson
elsa.henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Using IP Address: 80.216.117.136

Sent: 6/19/2023 9:45:10 AM
Viewed: 6/20/2023 1:33:51 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

6/19/2023 4:50:34 AM
6/20/2023 6:36:45 AM
6/20/2023 6:57:02 AM
6/20/2023 6:57:11 AM

Payment Events

Status

Timestamps



Building a better
working world

ank=20230627;2023062805898

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Beckasinen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Beckasinen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SVF Beckasinen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Beckasinen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-20 14:04:51 UTC



amk=20230627;2023062805900

Penneo dokumentnyckel: AOYXU-V6K3A-SWENY-P2E07-JLY7X-YUJGM

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 tidsstäplat 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>