

Styrelsen för
SVF Gasmätaren AB
Org nr 556866-3974

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

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

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm *2025-06-30*

Richard Wollter

Styrelsen för
SVF Gasmätaren AB
Org nr 556866-3974

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Koncernförhållande

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

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Miljöpåverkan

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Finansiell utveckling, KSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 414	15 587	13 699	14 300	12 915
Resultat efter finansnetto	-6 903	-5 064	-3 372	-273	940
Balansomslutning	176 200	172 254	179 479	192 264	192 264
Soliditet, %	1,2	2,9	5,7	7	1,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Balanserad vinst	9 663 283
Årets resultat	-8 822 625
kronor	840 658

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	840 658
kronor	840 658

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	19 414 000	15 586 752
Övriga intäkter		2 187	144 217
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6,8	-5 160 442	-6 371 102
Övriga externa kostnader		-29 513	35 722
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-5 270 481	-5 251 293
Rörelseresultat		8 955 751	4 144 295
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 237	33 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 873 560	-9 241 815
Resultat efter finansiella poster		-6 902 572	-5 063 795
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-1 186 683	-320 000
Resultat före skatt		-8 089 255	-5 383 795
Skatt på årets resultat	10	-733 370	-204 702
Årets resultat		-8 822 625	-5 588 497

ank=20250707;2025071002717

Balansräkning

	Not	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	157 205 434	162 475 915
Summa anläggningstillgångar		157 205 434	162 475 915
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		2 095 113	1 606 208
Fordringar hos koncernföretag		8 923 059	6 065 059
Skattefordringar		-	72 524
Övriga fordringar		5 398	-
Kassa och bank		7 971 099	2 034 001
Summa omsättningstillgångar		18 994 669	9 777 792
SUMMA TILLGÅNGAR		176 200 104	172 253 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		20 061 995	15 061 995
Balanserat resultat		-10 398 712	-4 810 215
Årets resultat		-8 822 625	-5 588 497
Summa fritt eget kapital		840 658	4 663 283
Summa eget kapital		890 658	4 713 283
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 506 683	320 000
Summa obeskattade reserver		1 506 683	320 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		2 097 091	2 097 091
Summa avsättningar		2 097 091	2 097 091
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		154 130 959	155 786 000
Summa långfristiga skulder		154 130 959	155 786 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		319 855	636 173
Skulder till koncernföretag		9 642 439	3 270 317
Skatteskulder		274 490	-
Övriga skulder		1 493 173	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	5 844 756	5 430 843
Summa kortfristiga skulder		17 574 713	9 337 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 200 104	172 253 707

För information om ställda säkerheter och eventualefterpliktelser se not 14.

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	50 000	13 465 126	-3 213 346	10 301 780
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-3 213 346	3 213 346	-
Årets resultat			-5 588 497	-5 588 497
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50 000	10 251 780	-5 588 497	4 713 283
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	50 000	10 251 780	-5 588 497	4 713 283
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-5 588 497	5 588 497	-
Aktieägartillskott		5 000 000		5 000 000
Årets resultat			-8 822 625	-8 822 625
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	50 000	9 663 283	-8 822 625	890 658

ank=20250707;2025071002718

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	8 955 751	4 144 295
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 270 481	5 251 293
Betald inkomstskatt	-386 356	-
Erhållen ränta	15 237	33 725
<i>Erlagd ränta</i>	-83	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	13 855 030	9 429 313
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-16 225 780	2 153 249
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	8 307 849	-11 403 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 937 099	179 253
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i befintlig fastighet	-	-318 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-318 782
Årets kassaflöde	5 937 099	-139 529
Likvida medel i början av året	2 034 001	2 173 530
Likvida medel vid årets slut	7 971 100	2 034 001

SVF Gasmätaren AB
Org nr 556866-3974

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Gasmätaren AB, Org nr 556866-3974, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i 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.

Intäktredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Byggnad	25
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Nedskrivning

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

Leasing

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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 Intäkter**Hyresintäkter**

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter, industrilokaler	16 812 984	13 316 477
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	2 601 016	2 270 275
Summa hyresintäkter	19 414 000	15 586 752

Not 4 Operationella leasingavtal

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

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	17 911 625	15 647 096
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	29 390 813	25 436 666
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	14 544 069	16 276 895
Summa framtida hyresinbetalningar	61 846 507	57 360 657

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	-466 589	-699 575
Reparation och underhåll	-563 764	-1 021 832
El- och värmekostnader	-2 061 958	-2 110 226
Försäkringar	-193 410	-169 674
Teknisk och administrativ förvaltning	-1 509 976	-2 005 051
Fastighetsskatt	-364 754	-364 745
Övriga fastighetskostnader	9	-
Summa	-5 160 442	-6 371 102

El- och värmekostnader

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

Not 7 Ersättning till revisor

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

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

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från moderbolaget	-1 509 976	-1 509 976

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-15 873 477	-9 241 815
Övriga finansiella kostnader	-83	-
Summa	-15 873 560	-9 241 815

Not 10 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Aktuell skatt</i>	-	-204 702
Årets skattekostnad	-733 370	-
Avstämning av effektiv skatt	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat före skatt	-8 089 255	-5 383 795
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 666 387	1 109 062
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-	-10 914
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-2 389 137	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 021	1 773
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10 914	19 099
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-1 323 722
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-1 727	-
Redovisad skatt (2024: 9,1%; 2023: 3,8%)	-733 370	-204 702

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	201 606 593	201 287 811
Investeringar i befintliga fastigheter	-	318 782
	<u>201 606 593</u>	<u>201 606 593</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-39 130 678	-33 879 385
Årets avskrivning	-5 270 481	-5 251 293
	<u>-44 401 159</u>	<u>-39 130 678</u>
Utgående redovisat värde	157 205 434	162 475 915

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	262 000 000	265 000 000

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

Not 12 Eget kapital

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

En akties kvotvärde uppgår till 100 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	629 581	475 031
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	5 170 809	4 933 629
Summa	5 844 756	5 430 843

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	180 379 985	180 379 985

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

Not 15 Händelser efter balansdagen

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

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	9 663 283
Årets resultat	-8 822 625
kronor	840 658

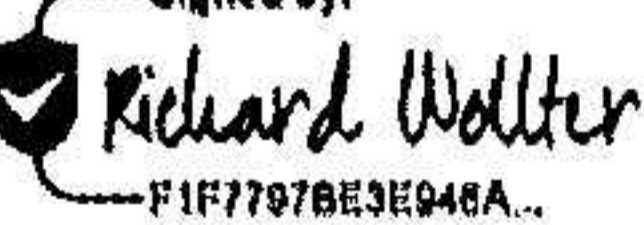
Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	840 658
kronor	840 658

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by:

F396C7089B4846B...
Olivier Astruc
Ordförande

Signed by:

F1F7797BE3E048A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:

51D18E665EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by:

45BE41B4AAQ34CF...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by:

00098073E3CE411...
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

Status: Completed

Subject: Docusign: SVF - Annual reports

Source Envelope:

Document Pages: 474

Signatures: 206

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Johan Tivéus Kronlund

AutoNav: Enabled

Hamngatan 2,

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, ST 111 47

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Johan.Tiveus@gda.se

IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original

Holder: Johan Tivéus Kronlund

Location: DocuSign

30 June 2025 | 11:55

Johan.Tiveus@gda.se

Signer Events

Elien Poelmans

elien.poelmans@eqtpartners.com

Manager

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client

ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -

SI1

Signature

Signed by:

Elien Poelmans
46BE4194AA034CF...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 94.252.75.31

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusi>

gn.net/ds-server/s/noauth/psm/

tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29

Viewed: 30 June 2025 | 13:49

Signed: 30 June 2025 | 13:50

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6

Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba

Country or Region of ID: BE

Result: Failed

Performed: 30 June 2025 | 13:47

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6

Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba

Country or Region of ID: BE

Result: Passed

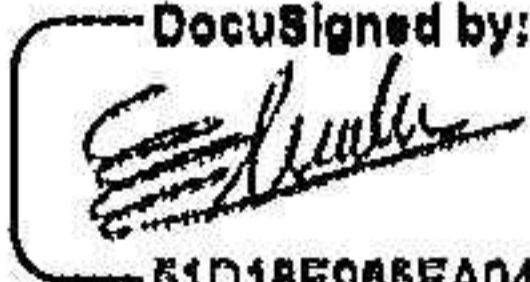
Performed: 30 June 2025 | 13:48

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Signer Events**Signature****Timestamp**

Guillaume Barbier
 guillaume.barbier@eqtpartners.com
 Manager

DocuSigned by:

 51D18E066EA04B3...

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 15:05
 Signed: 30 June 2025 | 15:08

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

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 85.10.105.14

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 S11 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: State ID / National ID
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: 1e954e1a-0842-5966-afb0-d9c4b97bb19f
 Country or Region of ID: FR
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 15:02

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Olivier Astruc
 olivier.astruc@eqtpartners.com
 Mr

Signed by:

 F398C7089B4846B...

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Resent: 30 June 2025 | 17:16
 Viewed: 30 June 2025 | 17:30
 Signed: 30 June 2025 | 17:31

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

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 S11 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: State ID / National ID
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: 42242654-0904-5211-bf06-b35b16eacd63
 Country or Region of ID: FR
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 17:29

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Richard Wollter
 richard@broadgate.se

Signed by:

 F1F77979E3E946A...

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 14:35
 Signed: 30 June 2025 | 14:38

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

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 S11 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

ank=202507072025071002703

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

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 14:23

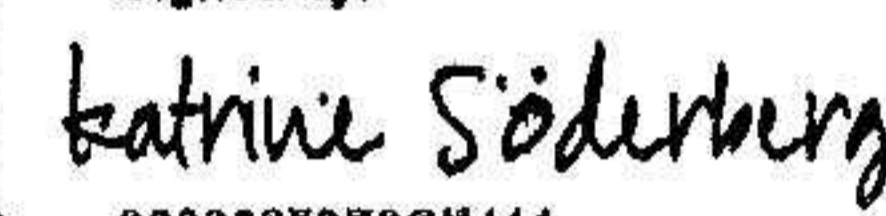
Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 14:35

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Katrine Söderberg
 Katrine.soderberg@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 00098873E3CE411...

Sent: 30 June 2025 | 17:31
 Viewed: 30 June 2025 | 17:39
 Signed: 30 June 2025 | 18:16

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 94.234.91.246
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 54d1b6b1-5aac-571b-b12f-8735f283b751
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 17:38

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 990e28fa-7d45-5de5-9556-aae46d05fcad
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 18:18

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**

Jinah Padilla

jinah.patricia.padilla@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**VIEWED**

Sent: 30 June 2025 | 13:23

Viewed: 30 June 2025 | 13:29

Using IP Address: 213.114.224.134

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign**Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

30 June 2025 | 13:23

Envelope Updated

Security Checked

30 June 2025 | 17:16

Certified Delivered

Security Checked

30 June 2025 | 17:39

Signing Complete

Security Checked

30 June 2025 | 18:16

Completed

Security Checked

30 June 2025 | 18:16

Payment Events**Status****Timestamps**

20250705 20:25:07 100725



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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Gasmätaren AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

