

Styrelsen för

SVF Kontrollanten AB

org nr 559305-4983

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

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

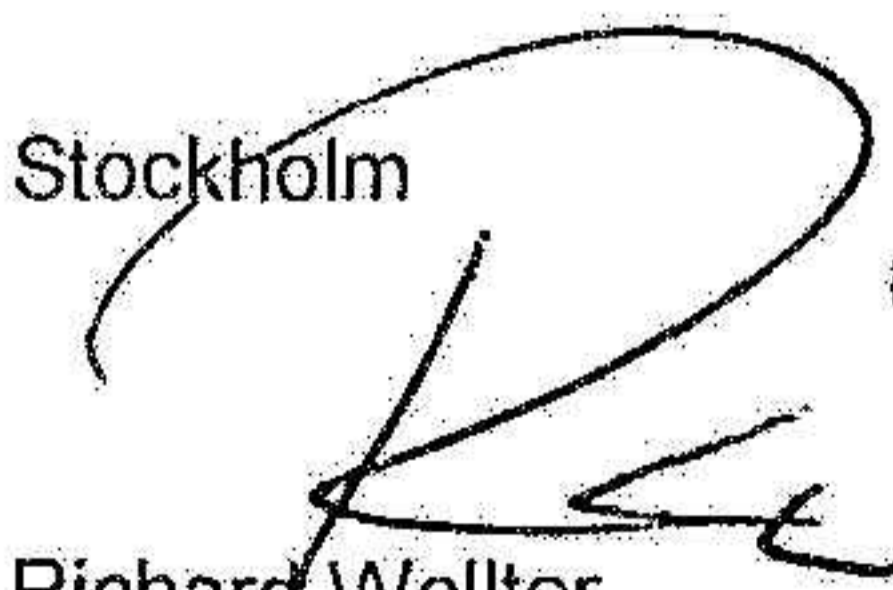
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Kontrollanten AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2024-06-27. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

Richard Wollter

 2024-06-27

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 Kontrollanten 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

2023 har präglats av turbulens på de finansiella marknaderna som en konsekvens av bland annat kriget i Ukraina med stigande räntor och inflation som följd. Under slutet av 2023 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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, tkr	2023	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning (tkr)	3 261	3 033	3 029
Resultat efter finansnetto (tkr)	-831	-876	747
Balansomslutning (tkr)	48 477	47 774	65 655
Soliditet, %	30,7	32,9	25,3

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	15 348 773
Årets resultat	-859 079
	<u>14 489 693</u>
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balansera	<u>14 489 693</u>
	14 489 693

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1, 2	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	3 260 608	3 032 874
Övriga intäkter		39 233	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6,8	-2 123 616	-2 625 556
Övriga externa kostnader	7	-27 534	-33 944
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-282 036	-282 036
Rörelseresultat		866 654	91 337
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 745	3 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 702 022	-970 640
Resultat efter finansiella poster		-830 622	-876 255
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-83 000	-
Erhållna koncernbidrag		-	303 759
Resultat före skatt		-913 622	-572 496
Skatt på årets resultat	10	54 543	-74 122
Årets resultat		-859 079	-646 618

2024062814438

Balansräkning

	Not 1, 2	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	45 910 380	44 992 663
Summa anläggningstillgångar		45 910 380	44 992 663
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		536 397	376 370
Fordringar hos koncernföretag		1 103 759	1 294 234
Skattefordringar		75 300	
Övriga fordringar		44 066	342 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 025	2 218
Kassa och bank		765 440	766 102
Summa omsättningstillgångar		2 566 988	2 781 233
SUMMA TILLGÅNGAR		48 477 368	47 773 896
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		16 584 407	16 584 407
Balanserat resultat		-1 235 634	-589 016
Årets resultat		-859 079	-646 618
Summa fritt eget kapital		14 489 693	15 348 773
Summa eget kapital		14 514 693	15 373 773
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		488 000	405 000
Summa obeskattade reserver		488 000	405 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		378 416	484 700
Summa avsättningar		378 416	484 700
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		28 655 000	28 655 000
Summa långfristiga skulder		28 655 000	28 655 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		213 020	194 949
Skulder till koncernföretag		3 066 472	1 380 331
Skatteskulder		-	219 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 161 766	1 061 006
Summa kortfristiga skulder		4 441 258	2 855 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 477 368	47 773 896

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 15.

Rapport över förändring eget kapital

Tkr

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	25 000	15 802 767	192 623	16 020 390
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		192 623	-192 623	-
Aktieägartillskott		-		-
Fusionsresultat		-		-
Uppskrivning av fastigheter				-
Årets resultat			-646 618	-646 618
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	25 000	15 995 390	-646 618	15 373 773
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	25 000	15 995 390	-646 618	15 373 773
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-646 618	646 618	-
Aktieägartillskott		-		-
Uppskrivning av fastigheter				-
Årets resultat			-859 079	-859 079
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	25 000	15 348 772	-859 079	14 514 694

2024052814440

Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	866 654	91 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	282 036	282 036
Fusionsresultat	0	0
Erhållen ränta	4 745	3 048
<i>Erlagd ränta</i>	-2 100	-357
Betald inkomstskatt	1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	1 151 336	376 064
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	213 584	15 362 854
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-165 829	-16 975 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 199 091	-1 236 655
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering fastighet	-1 199 753	-127 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 199 753	-127 375
Årets kassaflöde	-662	-1 364 030
Likvida medel i början av året	766 102	2 130 132
Likvida medel vid årets slut	765 440	766 102

2024062814441

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Kontrollanten AB, org nr 559305-4983, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

202406281443

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

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

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100
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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyresintäkter, lokaler	3 034 450	2 841 850
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	226 158	191 024
Summa hyresintäkter	3 260 608	3 032 874

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	3 514 049	2 634 194
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 581 218	2 619 348
Summa framtida hyresinbetalningar	6 095 267	5 253 542

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	-303 814	-434 451
Reparation och underhåll	-806 069	-1 167 772
El- och värmekostnader	-399 720	-390 631
Försäkringar	-47 318	-73 832
Teknisk och administrativ förvaltning	-489 301	-481 476
Fastighetsskatt	-77 395	-77 395
Summa	-2 123 616	-2 625 556

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>2023</u>	<u>2022</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-22 183	-21 433

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-489 301	-481 476

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 699 922	-970 283
Räntekostnader, övrigt	-2 100	-357
Summa	-1 702 022	-970 640

Not 10 Skatt på årets resultat

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

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-51 742	-
Skatt hänförlig till tidigare år	1	-
Summa aktuell skatt	-51 741	-
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	106 284	-74 122
Summa uppskjuten skatt	106 284	-74 122
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	54 543	-74 122

2024062814446

Avstämning av effektiv skatt	2023	2022
Resultat före skatt	-913 622	-572 496
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	188 206	117 934
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	106 284	-74 122
Skatt hänförlig till tidigare år	1	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	40 100	39 978
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-429	-57
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-278 000	-157 437
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-1 619	-417
Redovisad skatt	54 543	-74 122

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Ingående balans	46 255 070	46 127 695
Investeringar i befintliga fastigheter	1 199 753	127 375
	<u>47 454 823</u>	<u>46 255 070</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Ingående balans	-1 262 407	-980 371
Årets avskrivning	-282 036	-282 036
	<u>-1 544 443</u>	<u>-1 262 407</u>
Utgående redovisat värde	45 910 380	44 992 663

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av en fastighet. Fastigheten har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	<u>51 700 000</u>	<u>56 700 000</u>

Fastigheten är värderad under december 2023 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderings företag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	32 382	2 218
Upplupna hyresintäkter	9 643	-
Utgående redovisat värde	42 025	2 218

Not 13 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
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 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	65 950	212 888
Upplupna revisorskostnader	22 183	21 433
Förutbetalda hyresintäkter	<u>1 073 633</u>	826 685
Summa	1 161 766	1 061 006

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	<u>28 655 000</u>	28 655 000

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

Not 16 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stigande 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 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst eller förlust	15 348 773
Årets resultat	<u>-859 079</u>
Kronor	14 489 693

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>14 489 693</u>
Kronor	14 489 693

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

2024062814448

DocuSigned by:
Elisabeth Heide
11C8919DE3DA47C...
Elisabeth Heide
Ordförande

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

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

DocuSigned by:
Elien Poelmans
8B09DEFF6E6704A9...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Katrine Söderberg
80098673E3CE411...
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2024062814449

Certificate Of Completion

Envelope Id: ED39DA05FD5F41DB830F7A90552D22B9 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: 258 - ÅR VeFast 231231_Final.pdf, 259 - ÅR SVF Portfölj 231231_Final.pd...
 Source Envelope:
 Document Pages: 475 Signatures: 203 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 7 Initials: 0 Therese Eriksson
 AutoNav: Enabled Hamngatan 2,
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, ST 111 47
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna Therese.Eriksson@gda.se
IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original Holder: Therese Eriksson Location: DocuSign
 13 June 2024 | 14:35 Therese.Eriksson@gda.se

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:

 8D09DEE6E6704A9

Timestamp

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

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

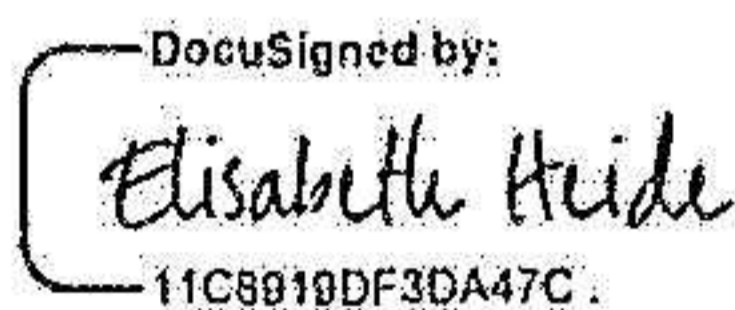
Authentication Details

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

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

DocuSigned by:

 11C891DF3DA47C

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

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

Authentication Details

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

2024062814450

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:


Accepted: 25 June 2024 | 11:20
ID: 0243ac40-3192-4f7b-a773-ac064e42dac4

Guillaume Barbier

guillaume.barbier@eqtpartners.com

Manager

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...

Sent: 25 June 2024 | 11:16

Viewed: 25 June 2024 | 11:37

Signed: 25 June 2024 | 11:38

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 194.154.195.147

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

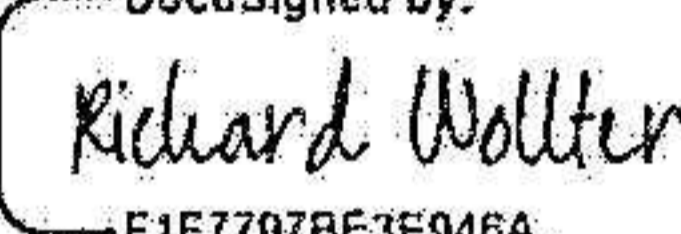
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:37
ID: 38e4ea9d-9992-47ab-8926-4ec35471a2f1

Richard Wollter

richard@broadgate.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

F1F7797BE3E946A...

Sent: 25 June 2024 | 11:16

Viewed: 25 June 2024 | 11:30

Signed: 25 June 2024 | 11:33

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

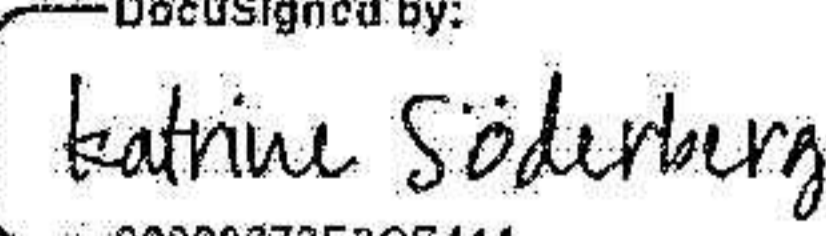
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:30
ID: 767cbae9-9073-4f44-945b-d5967c5e05b6

Katrine Söderberg

katrine.soderberg@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

00098873E3CE411...

Sent: 25 June 2024 | 16:29

Viewed: 25 June 2024 | 18:12

Signed: 25 June 2024 | 18:33

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

Authentication Details

2024062814451

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

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

Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 18:12
ID: f204532a-e00b-4b82-b241-761d47b512e3

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

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

VIEWED

Sent: 25 June 2024 | 11:12
Viewed: 25 June 2024 | 11:16

Using IP Address: 80.216.185.169

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:16
ID: 9737b917-c1a9-4627-b0cf-4a6e8fdcd986

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Johan Tivéus Kronlund
Johan.Tiveus@gda.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 25 June 2024 | 11:12
Viewed: 25 June 2024 | 11:35

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Tanja Klinge
tanja@broadgate.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 25 June 2024 | 11:12
Viewed: 25 June 2024 | 14:24

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

202406281452

Envelope Summary Events

Envelope Sent

Certified Delivered

Signing Complete

Completed

Status

Hashed/Encrypted

Security Checked

Security Checked

Security Checked

Timestamps

25 June 2024 | 11:12

25 June 2024 | 18:12

25 June 2024 | 18:33

25 June 2024 | 18:33

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Building a better
working world

2024062814456

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Kontrollanten AB, org.nr 559305-4983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Kontrollanten ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Kontrollanten 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 Kontrollanten AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-25 16:44:34 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

2024062814458

Penneo dokumentnyckel: SXETO-00M1A-BKKDE-FYXQX-IA7TA-57FLZ