

Årsredovisning

Svenska Fokus Nordic AB

Org.nr 556736-9664

Räkenskapsår 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 21 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 21 maj 2025



Per Johannesson

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktör för Svenska Fokus Nordic AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Redovisnings- och värderingsprinciper	7
Noter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget startade sin verksamhet den 4 september 2007. Bolaget arbetar som operating partner åt utländska investerare som vill investera i fastigheter i Norden. Bolaget har under året fortsatt arbeta åt de utländska investerarna Invesco, Blackstone och Ontario Teachers Pension Plan (OTPP).

Bolaget förvaltar för närvarande sammanlagt 15 fastigheter till ett marknadsvärde av ca 9,4 miljarder.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svenska Fokus Nordic Holding AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 2 av de fastigheter som bolaget förvaltat sålts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har 3 fastigheter förvärvats tillsammans med OTPP.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	41 119	38 329	35 952	50 358
Resultat efter finansiella poster	18 315	14 155	13 731	23 478
Balansomslutning	25 176	22 895	15 775	31 040
Soliditet	58,8%	53,6%	67,7%	62,2%

	Aktie- kapital	Balanserad vinst	Årets resultat
Förändring i eget kapital			
Belopp vid årets ingång	100 000	1 574 403	10 935 507
Omräkningsdifferens	0	0	0
Överföring av föregående års resultat	0	10 935 507	-10 935 507
Utdelning	0	-12 000 000	0
Årets resultat	0	0	14 201 756
Belopp vid årets utgång	100 000	509 910	14 201 756

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande :

Balanserad vinst	509 910
Årets resultat	14 201 756
Kronor	14 711 666

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas	12 000 000
i ny räkning överförs	2 711 666
Kronor	14 711 666

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

Bolagets fria egna kapital uppgår till 14 711 666 kr. Styrelsen föreslår utdelning uppgående till 12 000 000 kr. Det är styrelsens bedömning att den föreslagna utdelningen ej kommer påverka bolagets förmåga att klara av att reglera sina förpliktelser, investeringsbehov eller andra åtaganden.

Mot bakgrund av det ovan angivna anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3§ andra och tredje styckena aktiebolagen.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	41 118 837	38 329 023
		41 118 837	38 329 023
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-8 134 809	-8 571 304
Personalkostnader	2	-15 054 049	-15 829 328
Avskrivningar		0	0
		-23 188 858	-24 400 632
Rörelseresultat		17 929 979	13 928 391
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	405 480	256 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-20 629	-29 870
		384 851	226 363
Resultat efter finansiella poster		18 314 830	14 154 754
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-396 703	-332 962
Resultat före skatt		17 918 127	13 821 792
Skatt på årets resultat		-3 716 371	-2 886 285
Årets resultat		14 201 756	10 935 507

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa anläggningstillgångar		0	0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 172 186	5 550 141
Fordringar koncernbolag		3 268 097	7 427 351
Fordringar övriga fordringar		3 074 658	5 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 011 217	5 478 377
		21 526 158	18 460 979
<i>Kassa och bank</i>		3 649 882	4 433 805
Summa omsättningstillgångar		25 176 040	22 894 784
SUMMA TILLGÅNGAR		25 176 040	22 894 784

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (900 aktier)		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		509 910	1 574 403
Årets resultat		14 201 756	10 935 507
		14 711 666	12 509 910
Summa eget kapital		14 811 666	12 609 910
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		938 864	839 601
Aktuella skatteskulder		3 716 373	2 242 299
Övriga skulder		3 012 135	4 690 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 697 002	2 512 431
Summa kortfristiga skulder		10 364 374	10 284 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 176 040	22 894 784

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden som annat ej anges.

Poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp över 5 år.

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Noter

Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3%	4%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	0%	5%
Not 2 Medelantalet anställda	2024	2023
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	6	7
Kvinnor	2	2
	8	9

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter koncernbolag	212 724	161 886
Övriga ränteintäkter	192 756	94 347
Summa	405 480	256 233

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader koncernbolagen	-15 378	-28 280
Övriga räntekostnader	-5 251	-1 590
Summa	-20 629	-29 870

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier, verktyg och installationer		
In- och utgående ackumulerade anskaffningsvärden	797 625	797 625
Avyttringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	797 625	797 625
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-797 625	-797 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-797 625	-797 625
Bokfört värde	0	0

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tonny Nielsen
Ordförande

Morten Madsen
Styrelseledamot

Per Johannesson
Styrelseledamot

Mikael Freudmann
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad Revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

SVENSKA FOKUS NORDIC AB Sverige

Signerat med MitID

2025-05-15 13:19:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från MitID: Tonny Nielsen

Tonny Nielsen

Leveranskanal: E-post

Signerat med MitID

2025-05-15 13:14:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från MitID: Morten Madsen

Morten Madsen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-15 16:30:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL FREUDMANN

Mikael Freudmann

Verkställande Direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-15 13:50:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Ingvar Johannesson

Per Johannesson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-15 16:34:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052203373

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Fokus Nordic AB, org.nr 556736-9664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Fokus Nordic AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Svenska Fokus Nordic AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svenska Fokus Nordic 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Fokus Nordic 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 och verkställande direktören 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 Svenska Fokus Nordic 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-15 16:33:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250616:2025061702801