

**Svensk Fastighetsfinansiering AB (publ)**

**Org nr 556513-5109**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2011**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Svensk Fastighetsfinansiering AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01-2011-12-31

### Verksamhetens art och inriktning

Svensk FastighetsFinansiering AB bedriver finansieringsverksamhet genom (i) inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av företagscertifikat, obligationer/Medium Term Notes ("MTN") och liknande värdepapper och/eller kontantlån från bank, samt (ii) utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån, till Brinova Nova 183 AB, Fabege V12 AB, Peab Grevie AB och Wihlborgs Rigger AB samt därmed förenlig verksamhet, som inte kräver tillstånd från Finansinspektionen.

I december emitterade bolaget obligationslån om totalt 650 000 000 kr med en löptid på tre år. Räntesatsen för lånen uppgår till 3,75%

Dotterbolaget Leckyn Invest AB har fusionerats med moderbolaget Nyckeln 0328 AB

### Ägarförhållanden

Bolaget är oförändrat helägt dotterbolag till Nyckeln 0328 AB  
Med stöd av årsredovisningslagen 7kap §3 har koncernredovisning inte upprättats

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultat e finansiella poster	418 125	303 524	24 137
Balansomslutning	9 099 915	8 334 352	1 244 291
Soliditet*	92%	99%	77%

\*Justerat eget kapital/Balansomslutning

J

**Förslag till vinstdisposition(kronor)**

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat från föregående år

7 937 763 610

Årets resultat

418 124 830

8 355 888 440

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas på följande sätt:

att till aktieägare utdelas

418 145 200

I ny räkning balanseras

7 937 743 240

8 355 888 440

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storlek av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kkr. där ej annat anges. <sup>xi</sup>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Administrationskostnader		-8 231	-5 548
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>-8 231</b>	<b>-5 548</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	429 568	315 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 039	-6 097
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>417 298</b>	<b>303 524</b>
Skatt på erhållet koncernbidrag		827	499
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>418 125</b>	<b>304 023</b>

h

**BALANSRÄKNING**

Not 2011-12-31 2010-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Långfristiga fordringar på koncernbolag	-	-
Långfristiga fordringar på intressebolag	8 650 000	8 000 000
Aktier i dotterbolag	-	100

**Summa anläggningstillgångar** **8 650 000** **8 000 100**

**Omsättningstillgångar**

Upplupna ränteintäkter	380 343	310 834
Förutbetalda kostnader	11 856	
Kortfristiga fordringar på koncernbolag	12 285	4 273
Kortfristiga fordringar	-	-
Kassa och bank	45 431	19 145

**Summa omsättningstillgångar** **449 915** **334 252**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **9 099 915** **8 334 352**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

4

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital	12 430	12 430
Reservfond	20	20

**12 450** **12 450**

**Fritt eget kapital**

Överkursfond	8 218 270	8 218 270
Balanserad förlust	-280 507	-281 430
Årets resultat	418 125	304 023

**8 355 888** **8 240 863**

**Summa eget kapital** **8 368 338** **8 253 313**

**Långfristiga skulder**

5

Skulder till koncernföretag	79 502	79 502
Obligationslån	650 000	-

**729 502** **79 502**

**Kortfristiga skulder**

Skuld till koncernbolag	-	866
Upplupna kostnader	1 435	50
Upplupna utgiftsräntor	640	621

**Summa kortfristiga skulder** **2 075** **1 537**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** **9 099 915** **8 334 352**

**Ställda panter**

**650 000** **Inga**

**Garantiförpliktelser**

**Inga** **Inga**

6

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Koncernbidrag som och tas emot i syfte att minimera koncernens skatt skall redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Ett företag som lämnar koncernbidrag redovisar skatteeffekten som bidraget ger upphov till som en kostnad i resultaträkningen. På motsvarande sätt redovisar det företag som mottagit koncernbidraget skatteeffekten som en intäkt i resultaträkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Bolaget har inga anställda

### NOTER

#### Not 1 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

	2011	2010
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	64	74

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2011-12-31	2010-12-31
Kvinnor		
styrelseledamöter	20%	20%
andra personer i företagets ledning	0%	0%
Män		
styrelseledamöter	80%	80%
andra personer i företagets ledning	0%	0%

h

<b>Not 2</b>	<b>Övriga räntelntäkter och liknande poster</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Ränteintäkter	417	144
	Koncerninterna ränteintäkter	-	4 191
	Ränteintäkter från intressebolag	429 151	310 834
		<b>429 568</b>	<b>315 169</b>

<b>Not 3</b>	<b>Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Koncerninterna räntekostnader	3 367	6 097
	Externa räntekostnader	672	-
		<b>4 039</b>	<b>6 097</b>

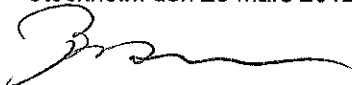
<b>Not 4</b>	<b>Förändring i eget kapital</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
	Belopp vid årets ingång	12 430	20	7 936 840	304 023	8 253 313
	Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma			304 023	-304 023	
	Erhållet koncernbidrag			2 305		2 305
	Utdelning			-305 405		-305 405
	Årets resultat				418 125	418 125
	<b>Utgående balans</b>	<b>12 430</b>	<b>20</b>	<b>7 937 763</b>	<b>418 125</b>	<b>8 368 338</b>

Aktiekapital, 124 300 A-aktier á nom 100 kr.

Erhållna ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 4 678 032 tkr.

Not 5	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	79 502	79 502
	Skulder som förfaller till betalning inom tre år efter balansdagen	<u>650 000</u> 729 502	<u>79 502</u>

Stockholm den 23 mars 2012



Peter Andersson  
Ordförande



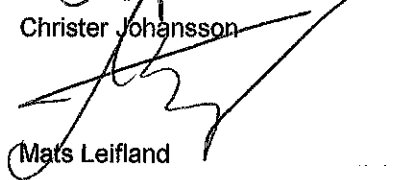
Olle Knaust  
Verkställande direktör



Christer Johansson



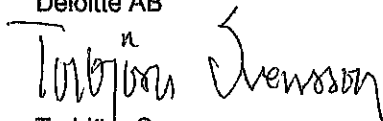
Åsa Bergström



Mats Leifland

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2012

Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Svensk Fastighetsfinansiering AB  
Organisationsnummer 556513-5109

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Svensk Fastighetsfinansiering AB för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorers ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Fastighetsfinansiering ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Fastighetsfinansiering AB för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorers ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

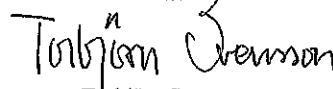
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 23 mars 2012

Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor