SFF

Svensk FastighetsFinansiering AB

Årsredovisning 2019

Innehåll

Om SFF

SFF - så arbetar vi 3
Året som gått 4
VD har ordet 6
Affärsidé, mål, strategi och styrkor 8
Fastighetsportföljen 10
Gröna obligationer 12

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 16
Finansiella rapporter och noter 20
Ordförandeord 28
Bolagsstyrningsrapport 29
Styrelse 34
Ledning 35
Årsredovisningens undertecknande 36
Revisionsberättelse 37

Övrig information

Finansiell rapportering 40
Finansiell kalender 40
Kontaktuppgifter 41

SFF - så arbetar vi

SFF är ett samarbete mellan fem ledande svenska fastighetsbolag för att finansiera ägarnas fastigheter. Verksamheten har varit positiv både för ägarna och kapitalmarknaden. Ägarna har tillgång till en kostnadseffektiv finansieringskälla som breddat deras finansieringsbas och investerarna har fått möjlighet att köpa obligationer säkerställda med fastighetspant. Genom att köpa obligationer utgivna av SFF får investerarna säkerhet i en högkvalitativ fastighetsportfölj som är diversifierad vad gäller såväl geografi som fastighetstyper.

Ägarna till SFF utgörs av de börsnoterade bolagen Catena AB, Diös fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Genom SFF får de fem ägarna tillgång till externt kapital för att fortsätta att utveckla sina fastigheter.

SFF startade sin verksamhet i januari 2015 och var det första bolaget i Sverige som ställde säkerheter för ett MTN-program. SFF emitterar Gröna obligationer och det är bolagets ambition att öka andelen gröna emissioner. Gröna obligationer emitteras för att finansiera ägarnas klimatsmarta och hållbara fastigheter.

17 365

Mkr i emitterade obligationer säkerställda med fastighetspanter sedan starten 2015.

SFF:s affärsmodell

Ägarna

Behöver finansieringskällor för att finansiera fortsatt utveckling av sina fastigheter.

Läs mer om ägarna på sidan 9.

Fastighetsportföljen

Ägarna lämnar fastigheter som säkerhet till SFF.

Läs mer om fastighetsportföljen på sidorna 10,11,14.

Investerarna

Svenska och utländska investerare som köper SFF:s obligationer.

Obligationslånen

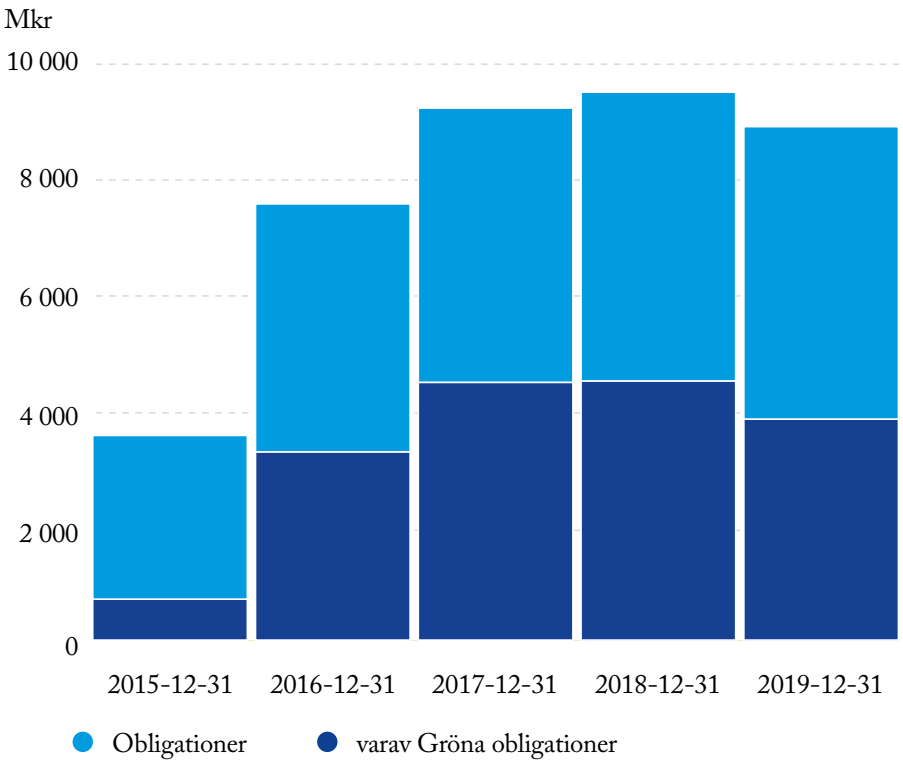
SFF kan emittera upp till 12 Mdr kronor under MTN-programmet.

Läs mer om de emitterade obligationerna på sidan 16.

Året som gått

- Emitterat obligationer under 2019 om 2 236 Mkr
- Varav Gröna obligationer om 1 092 Mkr
- Efterfrågan på SFF:s obligationer ökar
- Handelsbanken Capital Markets nytt emissionsinstitut

Utestående obligationer 2015 - 2019



Nyckeltal

	2019	2018
Emitterade obligationer, Mkr	2 236	3 571
varav gröna obligationer, Mkr	1 092	1 644
Kassakrav, Mkr	443	489
Andel utnyttjat av MTN-programmet, %	74	79

SFF har ett kassakrav som uppgår från 4,75 % till 5,75 % av utestående obligationsvolym beroende på säkerheternas sammansättning. Bolaget har också ett soliditetskrav på 10 %.

SFF:s obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm och bolagets Gröna obligationer noteras även på Nasdaq Sustainable Bonds List.

Kranen 8, Malmö

Viktiga händelser 2019

Q1

- Uppdatering av MTN-prospekt
- Årlig rapport till investerare som köper Gröna obligationer
- Emitterat obligationer om 792 Mkr
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2019-03-31, 17 764 Mkr

Q2

- Emitterat obligationer om 358 Mkr
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2019-06-30, 18 470 Mkr

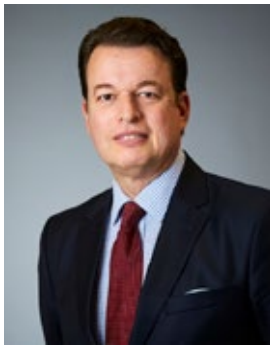
Q3

- Kapitalmarknadsdag i Stockholm 2019-09-09
- Emitterat obligationer om totalt 1 086 Mkr
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2019-09-30, 18 741 Mkr

Q4

- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2019-12-31, 17 200 Mkr
- Amorterat obligationslån om 765 Mkr

VD har ordet



2019 var ett stabilt år för SFF. Vi har fortsatt vårt arbete med att bredda investerarbasen och öka vår synlighet. Kreditmarknaden var som helhet 2019 mycket bra. Året började med en svag marknad och kreditspreadar gick först upp och sedan ner under året.

SFF har som enda uppgift att förse sina ägare med externt kapital från obligationsmarknaden. Det är en affärsidé som har varit lyckosam för ägarna. Även kapitalmarknaden har ett säkerställt placeringsalternativ, vilket uppskattas av investerare.

I höstas höll vi som vanligt vår årliga kapitalmarknadsdag. Nordea var värd denna gång och vi har aldrig haft så många besökare som på 2019 års kapitalmarknadsdag, vilket var mycket glädjande.

Under året har Riksbanken höjt räntan och vi har äntligen lämnat minusräntan bakom oss. Långräntorna bottnade under augusti då obligationsmarknaden prissatte att vi var på väg in i en lågkonjunktur. Sedan dess har den 10-åriga räntan gått upp med en halv procent och centralbankernas budskap är att de kommer att stimulera ekonomierna ännu mer, ifall vi får en allmän ekonomisk nedgång. För SFF är en positiv makromiljö nyckeln till bra efterfrågan på våra obligationer. Börsen fortsatte sin färd uppåt under nästan hela året och fastighetsaktier hade en mycket bra utveckling. Resan uppåt började med att USA:s centralbank FED ändrade sin kommunikation från räntehöjningar till räntesänkningar. FED, har under 2019 sänkt räntan tre gånger med totalt 0,75 % till 1,50 % Vi har även upplevt oro kring handelskrig, främst mellan USA och Kina, samt Brexit och sämre makrodata. Dessa frågetecken har till viss del rätats ut och vi har börjat se makrodata som tyder på en säkrare utveckling.

Konjunkturen kan fortsätta att bromsa in, men kommer inte att dra ner den svenska ekonomin i en lågkonjunktur. SFF har ett intressant år framför sig med många förfall. Vi är beredda att kavla upp ärmarna och arbeta hårt för ännu ett lyckosamt år för SFF:s ägare och investerare.

SFF fick publik rating av Nordic Credit Rating den 13 februari 2020 med det starka kreditbetyget BBB+, stable outlook. Med den nya ratingen kommer SFF få nya investerare och kan emittera längre obligationer.

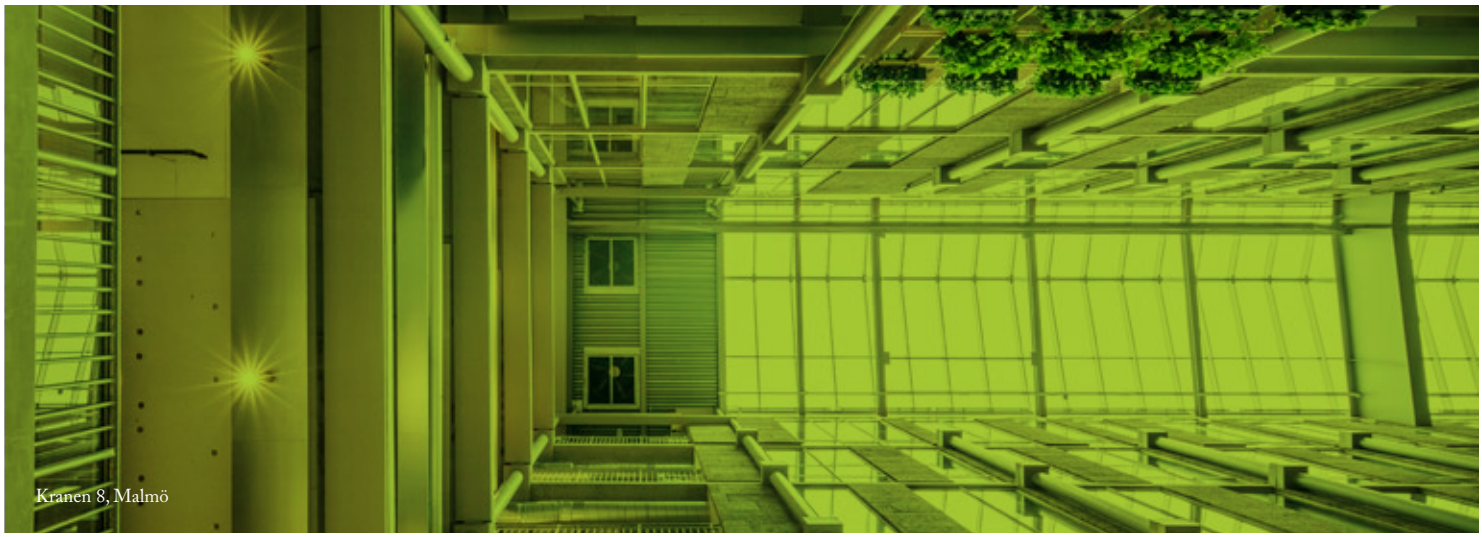
Med vänlig hälsning

Claes Helgstrand

VD

Kranen 8, Malmö

Skrovet 3, Malmö



Kranen 8, Malmö

Staden 10, Östersund

Affärsidé, mål, strategi och styrkor

Affärsidé

SFF:s affärsidé är att emittera obligationer, som är säkerställda med pant i fastigheter, åt sina fem ägare.

Mål

Målet är att flexibelt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom obligationer, säkerställda med fastighetspant.

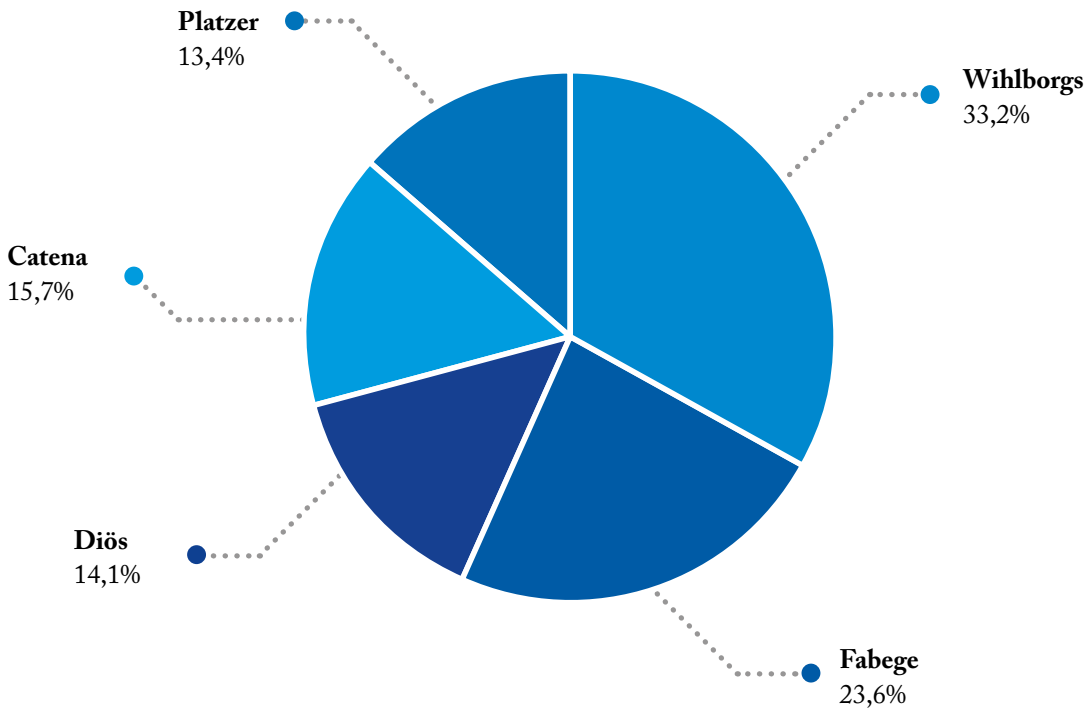
Strategi

SFF ska aktivt marknadsföra sina obligationer på kapitalmarknaden och informera investerare om bolagets högkvalitativa pantsatta fastighetsportfölj och tydliga gränser för att sprida riskerna. SFF ska agera snabbt och flexibelt för att tillgodose ägarnas finansieringsbehov. Bolaget ska också erbjuda kapitalmarknaden ett hållbart och grönt investeringsalternativ.

SFF:s styrkor

- Ägarbolagens olika profil på sina fastighetsbestånd vad gäller geografiskt läge och fastighetstyp
- Alla fem ägarbolagen är fokuserade på fastigheter i tillväxtorter
- SFF:s pantsatta fastighetsportfölj är mer diversifierad än vad ägarna kan erbjuda var för sig
- Tydliga gränser för att sprida riskerna i SFF:s fastighetsportfölj
- Strikta kovenanter i obligationsprogrammet som verifieras externt
- Kassakrav om 4,75 % - 5,75 %
- Väletablerat varumärke och en känd aktör på marknaden

Ägarnas andel av emitterade obligationer



Fem starka ägare – och låntagare

SFF:s fem ägare är noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista. Fabege och Wihlborgs handlas på Large Cap och Catena, Diös samt Platzer på Mid Cap-listan. Den 31 december 2019 hade bolagen ett sammanlagt börsvärde om 118 Mdr kronor. Ägarna äger 20 % var av SFF och ledamöterna har vetorätt i styrelsen vilket innebär att alla beslut fattas i enighet.

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik. Bolaget utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar som försörjer Skandinaviens storstadsregioner. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till 16 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 15,6 Mdr kronor.

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget tillhandahåller både kommersiella fastigheter och bostäder. Marknaden sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till 23 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 11,5 Mdr kronor.

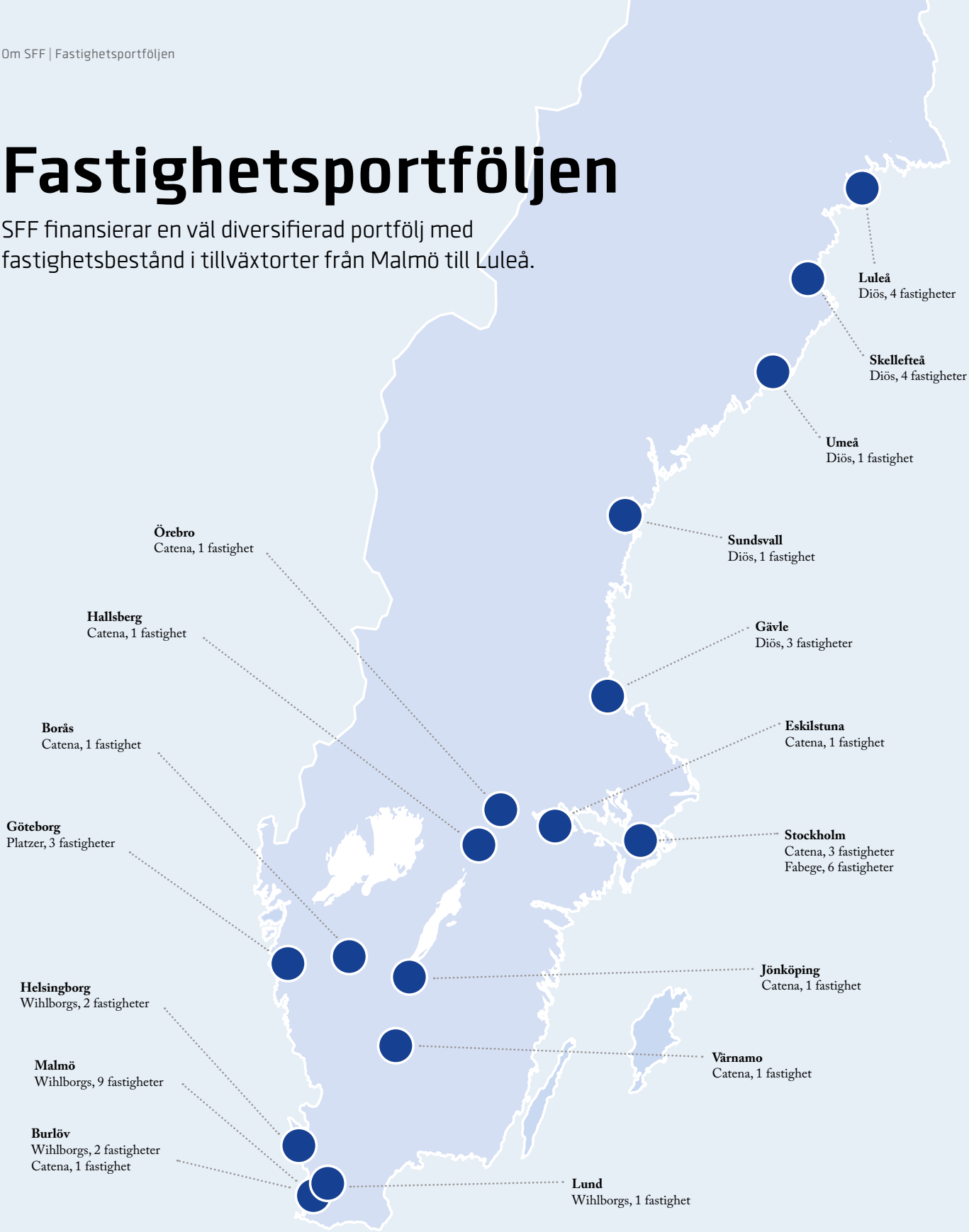
Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kommersiella lokaler och fastighetsutveckling. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen med fokus på Stockholms innerstad, Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby sjöstad. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till 74 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 51,5 Mdr kronor.

Platzer är ett av Göteborgs största fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Fastigheterna är koncentrerade till centrala och västra Göteborg. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till 20 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 13,2 Mdr kronor.

Wihlborgs är det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Fastigheterna finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till 46 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 26,5 Mdr Kronor.

Fastighetsportföljen

SFF finansierar en väl diversifierad portfölj med fastighetsbestånd i tillväxtorter från Malmö till Luleå.

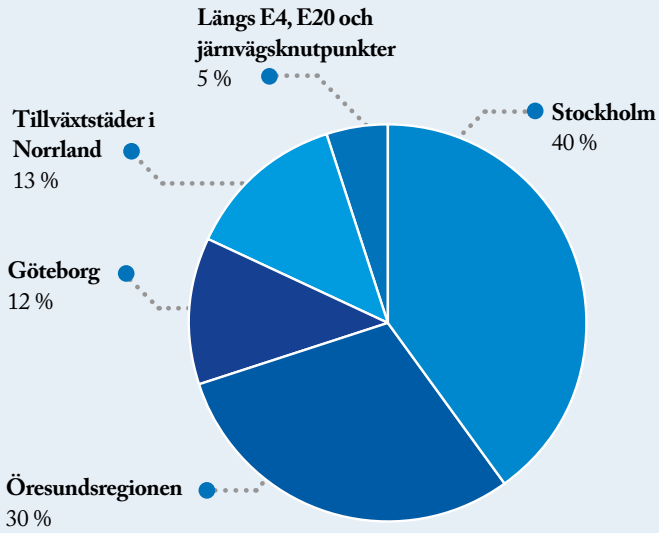


SFF:s ägare väljer ut vilka fastigheter de vill finansiera genom SFF. Dock finns det noggranna rutiner och kontroller hos SFF för att säkerställa att fastigheterna uppfyller alla kriterier som krävs för att få en fastighet finansierad hos SFF. Kontrollerna utförs, utöver SFF, även av externa parter som Advokatfirman Glimstedts och säkerhetsagenten Intertrust.

Alla fastigheter som pantsätts till SFF måste vara värderade av extern auktoriserad fastighetsvärderare i enlighet med MTN-dokumentationen.

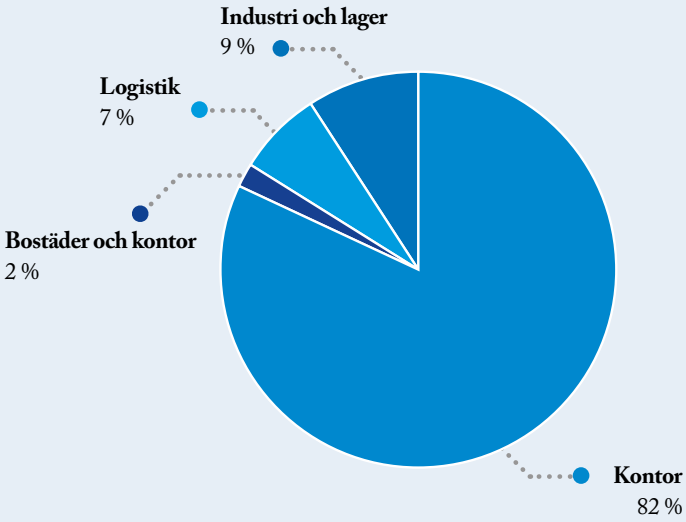
Andelen kontor i den pantsatta fastighetsportföljen var vid årskiftet 80 % (83). Andelen kontor i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen var 83% av andelen pantsatta kontor.

Fastigheternas geografiska fördelning
(Marknadsvärde fastigheter)



Minst 65 % av kontoren i den pantsatta fastighetsportföljen ska ligga i Stockholm, Göteborg och/eller Öresundsregionen.

Fastigheternas fördelning avseende fastighetstyp
(Marknadsvärde fastigheter)



Den pantsatta fastighetsportföljen får högst bestå av 20 % lager, logistik- eller industrilokaler samt högst 5 % hotell.

Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2019

Datum	Marknadsvärde, Mkr	Utestående obligationer, Mkr	Belåningsgrad, %
2019-02-06	17 473	9 146	52
2019-02-28	17 473	9 238	53
2019-03-31	17 764	9 238	52
2019-05-10	17 957	9 596	53
2019-06-30	18 470	9 596	52
2019-09-02	18 470	9 611	52
2019-09-25	18 470	9 617	52
2019-09-30	18 741	9 617	51
2019-11-20	16 657	8 852	53
2019-12-31	17 200	8 852	51

Datum hänvisar till de tillfällen SFF publicerar marknadsvärden på de pantsatta fastigheterna, vilket är vid varje kvartal och vid varje obligationsemission.

Gröna obligationer

– SFF bidrar till en hållbar utveckling

Genom våra Gröna obligationer finansierar SFF fastigheter med högt ställda miljökrav och bidrar bland annat till att sänka koldioxidutsläppen och bekämpa klimatförändringarna.

Sedan hösten 2015 har SFF ett grönt ramverk och emitterar Gröna obligationer under MTN-programmet. Investerarnas intresse för Gröna obligationer har vuxit starkt allt sedan de första emissionerna samtidigt som ägarbolagens intresse för grön finansiering blivit allt större.

Vid årsskiftet hade SFF 3,81 Mdr i utställda Gröna obligationer vilka nu utgör 43 % av den totalt utställda volymen. Styrelsen har som mål att fortsätta att öka volymerna av Gröna obligationer.

De Gröna obligationerna får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. Kraven omfattar till exempel energi- och vattenanvändning, närmiljö, materialval samt inomhusklimat. Fastigheterna måste vara miljöcertifierade eller registrerade för att bli miljöcertifierade. Dessutom ska energiförbrukningen vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR, för nya fastigheter. För äldre fastigheter ska energibesparande åtgärder vara införda och energiförbrukningen får vara högst 105 kWh per kvadratmeter.

SFF:s Gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Extern kvalitetssäkring

För att säkerställa att SFF:s gröna ramverk uppfyller högt ställda miljökrav har det verifierats av Cicero, Center for International Climate and Environmental Research - Oslo. Cicero är ett oberoende forskningsinstitut knutet till Oslo universitet. I sin second opinion har Cicero gett det gröna ramverket ett medelgrönt betyg. Det är ett bra betyg som visar att SFF emitterar hållbara Gröna obligationer med högt ställda miljökrav.

Det amerikanska ratinginstitutet Moody´s har gett SFF:s Gröna obligationer det högsta betyget GB1. Det är en

SFF:s godkända miljöcertifikat

SFF accepterar bara fastigheter med miljöcertifikat för sina Gröna obligationer. Godkända miljöcertifikat är BREEAM, BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska certifieringsprocessen vara klar eller ha påbörjats. Om processen har påbörjats ska certifikatet förväntas vara klart inom högst ett år.

BREEAM inklusive BREEAM In-Use

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM används för kontor och kommersiella byggnader och omfattar fler indikatorer än Miljöbyggnad. BREEAM omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM In Use används för befintliga byggnader.

SFF kräver certifiering på minst nivå Very Good.

LEED

LEED Green Building Rating System kommer från USA och omfattar alla typer av byggnader, såväl bostäder som kommersiella fastigheter. LEED går även att använda för hela stadsdelar.

SFF kräver certifiering på minst nivå Guld.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och material.

SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Förutom ovanstående certifieringsnivåer krävs följande för att en fastighet ska kunna finansieras med SFF:s Gröna obligationer:

- För en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR.
- För en äldre fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen till högst 105 kWh per kvadratmeter.

Green bonds
– secured on properties

kvalitetsstämpel som gör det möjligt för SFF att nå ännu fler investerare som söker gröna investeringsalternativ.

Intressentdialoger

SFF arbetar aktivt för att stödja den gröna obligationsmarknaden, bland annat genom att medverka i seminarier, skriva artiklar och delta i investerarmöten. SFF:s viktigaste intressenter är investerarna och bolagets ägare.

Investerarna informeras genom ett marknadsbrev som publiceras på webbplatsen vid varje emission av Gröna obligationer. Marknadsbrevet innehåller uppgifter om vilka fastigheter som finansierats och vilken klimatpåverkan de har. På webbplatsen publiceras också varje år ett marknadsbrev som bland annat innehåller information om samtliga fastigheter som finansierats via Gröna obligationer. Investerarna informeras även vid bolagets årliga kapitalmarknadsdag, enskilda möten och pressmeddelanden.

SFF:s ägare arbetar metodiskt sedan flera år med hållbarhetsfrågor och har identifierat ett antal hållbarhetsområden som bolagen följer upp och löpande rapporterar om. Bland hållbarhetsområdena märks till exempel energieffektivisering och energiförbrukning, klimatfrågor och stads- och samhällsplanering. SFF för en löpande dialog om hållbarhetsfrågor med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Ägarnas ambition är att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar fastighetsbransch. Ägarna märker även en ökad efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter från hyresgäster och andra intressenter.

Den egna verksamheten som SFF bedriver har begränsad påverkan på miljö, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption, då företaget har en liten organisation. Bolaget tänker miljömässigt och de flesta styrelsemöten sker via telefonkonferens och SFF reser sällan på företagets uppdrag.

SFF:s mest väsentliga hållbarhetsområde

Att bidra till en hållbar utveckling genom att finansiera gröna fastigheter.

SFF:s hållbarhetsmål

Att öka volymerna av Gröna obligationer.

Läs mer

På webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se finns bland annat SFF:s brev till gröna investerare, det Gröna ramverket, Ciceros second opinion och Moody's rapporter.

Ägarbolagens mest väsentliga hållbarhetsområden

CATENA	Hållbar logistik och samhällsutveckling Hållbara fastigheter Miljöeffektiva fastigheter Attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare
Diös	Ansvarsfullt företagande Klimatförändringar och social hållbarhet Attraktiv arbetsgivare Hållbar stadsutveckling Hållbar förvaltning
Fabege	Nöjda medarbetare Nöjda kunder Grön finansiering Hållbara leverantörer Energieffektivisering Miljöcertifieringar Gröna hyresavtal
platzer FASTIGHETER	Ekologisk hållbarhet Ekonomisk hållbarhet Social hållbarhet
Wihlborgs	Hållbara fastigheter Ansvarsfulla affärer Attraktiv arbetsgivare Engagemang för region och samhälle

Alla ägarbolagen redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative).

SFF:s gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, m²	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energi-användning	Koldioxid-utsläpp, CO_2	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Getingen 13	18 145	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	60 kWh/m²	0,4 kg/m²	93
Solna	Nationalarenan 8	48 898	Fabege *	BREEAM SE, Excellent	Certifierad	50 kWh/m²	0,1 kg/m²	100
Göteborg	Gårda 1:15	11 888	Platzer *	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	61 kWh/m²	0,5 kg/m²	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16 735	Platzer *	LEED, Platinum	Certifierad	48 kWh/m²	0,4 kg/m²	100
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 004	Platzer *	LEED, GULD	Certifierad	54 kWh/m²	0,3 kg/m²	100
Lund	Syret 3	17 588	Wihlborgs *	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	32 kWh/m²	0 kg/m²	44
Malmö	Kranen 8	15 455	Wihlborgs *	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	95 kWh/m²	0 kg/m²	78
Helsingborg	Floretten 4	4 786	Wihlborgs *	Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	60 kWh/m²	0 kg/m²	100

* Energianvändning kWh/kvm Atemp (2019), koldioxidekvivalenter CO_2 (2019).

Lindholmen 3:3, Göteborg

Hägern Mindre, Stockholm

Kranen 8, Malmö

SFF:s bidrag till de globala målen och Agenda 2030

Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar samhället på flera sätt. Påverkan sker framför allt genom energiförbrukningen, avfallshantering och utsläpp av koldioxid. Fastighetsbranschen påverkar också hur människor lever sin vardag och hur lokalt näringsliv och samhällsfunktioner kan verka.

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och indirekt ägarbolagens hållbarhetsarbete bidrar SFF till FN:s globala mål och Agenda 2030.

Det är inom fyra av FN:s globala mål som SFF via ägarbolagen kan påverka mest och där arbetet ger störst effekt. Dessa områden är:

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Enligt FN är tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag som fattigdom, klimatförändringar och en inkluderande tillväxt. Genom att ändra hur vi producerar och konsumerar energi kan vi säkerställa tillgång till el och energitjänster för alla samtidigt som utsläppen av växthusgaser minskar.

SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt med energieffektivisering och att ändra energimixen. Energieffektiviseringen sker på flera sätt. Bland annat strävar bolagen efter att vid nyproduktion och renoveringar bygga in smarta energilösningar som minskar energiförbrukningen. De genomför också tekniska åtgärder i befintliga fastigheter för att minska effektuttagen och energianvändningen. Ett led i att öka energieffektiviteten är också att tydliggöra energianvändningen för hyresgäster och att uppmuntra till förändrad förbrukning.

Bolagen jobbar med olika metoder för att ändra energimixen, bland annat finns ambitionen att öka eller helt övergå till förnybar energi. Ett sätt att ändra mixen är att sträva efter att köpa ursprungsmärkt el från förnybara energikällor. Flera av ägarbolagen producerar solel på taken till sina fastigheter och ökar därmed indirekt tillgången till förnybar energi på elmarknaden.

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Mål 11 syftar till hållbar stadsutveckling vilket omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering. FN menar också att inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden.

Alla SFF:s fem ägarbolag arbetar med att miljöcertifiera sina nybyggda fastigheter och, om det går, också vid större ombyggnationer. Miljöcertifikaten är en garanti för att fastigheten är hållbar ur ett socialt, ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv. Det finns flera miljöcertifikat på marknaden idag. För att kunna finansiera fastigheterna under SFF:s Gröna ramverk måste de vara certifierade enligt något av SFF:s godkända miljöcertifikat. Därutöver ställer SFF följande två krav: för en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR och för en äldre fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen till högst 105 kWh per kvadratmeter.

När det är relevant tar ägarbolagen aktiv del i stadsplaneringen för att säkerställa ett hållbarhetsperspektiv. Det kan till exempel innebära att bolagen tillför laddpunkter för elbilar i områdena och planerar för cykelparkeringar liksom framkomlighet för cyklister.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

FN menar att en hållbar utveckling kräver att vi minskar vårt ekologiska fotavtryck genom att ändra hur vi producerar och konsumerar varor och resurser. Enligt FN är omställningen till en hållbar konsumtion och produktion av varor en nödvändighet för att minska vår negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

Alla ägarbolagen erbjuder gröna hyresavtal som ett led i att göra det möjligt för hyresgästerna att göra aktiva miljöval. Genom avtalen kommer bolagen överens med sina hyresgäster om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i huset. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resurssnåla material.

Miljöcertifieringen av fastigheter är också betydelsefullt för att hyresgästerna ska kunna göra miljövänliga val.

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna

Klimatförändringarna är en av vår tids stora frågor och ett hot mot vår civilisation. SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt på flera sätt för att både öka medvetenheten hos medarbetare och hyresgäster kring vikten av att bidra till att bekämpa klimatförändringarna. Samtidigt bedriver bolagen ett omfattande arbete med att öka energieffektiviteten och ändra energimixen för att på så sätt minska klimatpåverkan.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), nedan SFF, avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari till 31 december 2019.

Verksamheten

SFF bildades i slutet av 2014 för att ge ut obligationer under ett MTN-program. Bolaget lanserade sin verksamhet i januari 2015. Syftet med verksamheten är att på den svenska kapitalmarknaden på ett effektivt sätt upphandla kapital genom att emittera obligationer under MTN-programmet om högst 12 Mdr kronor. Bolagets verksamhet kan beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag som genom säkerställd finansiering emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden. Genom SFF kan ägarna attrahera kapital till förmånliga villkor. SFF var det första bolaget i Sverige som ställde fastigheter som säkerheter för ett MTN-program.

Under året har SFF emitterat obligationer om 2 236 Mkr, varav Gröna om 1 092 Mkr. Totalt sedan 2015 har SFF emitterat obligationer om 17 365 Mkr.

Emitterade obligationer, 2019

	Likviddag	Förfallodag	Belopp Mkr	Lån nr	Kupong	ISIN-kod
	2019-02-06	2021-02-05	200	125	1,00 % FRN	SE0011426030
●	**2019-02-18**	**2021-09-01**	**392**	**126**	**1,15 % FRN**	**SE0011426089**
●	**2019-02-28**	2021-09-01	**200**	**127**	**1,295 % Fast**	**SE0011426097**
	2019-05-10	2022-05-10	358	128	1,10 % FRN	SE0012193704
●	**2019-09-02**	**2021-09-01**	**500**	**126, tranch 2**	**1,15 % FRN**	**SE0011426089**
	2019-09-25	2021-09-27	586	129	0,70 % FRN	SE0011869924
	Totalt:		**2 236**			

● Gröna obligationer

FRN = Floating Rate Note

Ägarförhållanden

SFF har inga dotterbolag och är ett helägt dotterbolag till SFF Holding AB. SFF Holding AB ägs till lika delar av de börsnoterade bolagen:

Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB

Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB

Catena AB (publ) via Catena Obligation AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SFF har uppdaterat sitt MTN-program och haft en välbesökt kapitalmarknadsdag.

Resultat

SFF visar ett resultat om 953 TKR (366 TKR) för 2019. Avkastningen på bolagets placeringar (kassakrav) har ökat successivt under året.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -6,0 Mkr (31,8). På bokslutsdagen hade bolaget en kassa på 485 Mkr som placeras i enlighet med de kovenanter som finns i MTN-dokumentationen. Bolaget har ett kassakrav som uppgår till lägst 4,75 % och högst 5,75 % av utestående obligationsvolym, vid dagens räntenivå. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 %.

Risker och riskhantering

Ett antal faktorer påverkar SFF liksom de MTN, som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till bolaget liksom de MTN som ges ut under MTN-programmet.
I grundprospektet finns en redogörelse för vad SFF bedömer är av särskild betydelse för bolagets verksamhet eller MTN när det gäller bolagsspecifika och värdepappersspecifika risker. Möjligheten att påverka bolagets resultat på kort sikt är dock mycket begränsad och till stor del korrelerat till den allmänna räntenivån och klimatet på den svenska kapitalmarknaden.

Väsentliga händelser efter årets utgång

I februari 2020 fick SFF en publik rating av Nordic Credit Rating med det starka kreditbetyget BBB+, stable outlook.

Utsikter inför 2020

2019 var totalt sett ett mycket bra år på den svenska kapitalmarknaden. Vi ser inga direkta svaghetstecken utan ser framför oss ett relativt stabilt 2020. Konjunkturen kan fortsätta att avmattas, men inte i den grad att Sverige går ner i en lågkonjunktur.

SFF har många förfall under 2020 och vi kommer att arbeta med att förlänga durationen på vår utestående skuld vid framtida emissioner.

Förslag till vinstdisposition

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i Tkr där ej annat anges.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	**Kr**
Balanserade vinstmedel	1 088 157 158
Årets resultat	953 115
Summa	**1 089 110 273**
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande	
att till aktieägare utdelas	0
I ny räkning balanseras	1 089 110 273
Summa	**1 089 110 273**

SFF:s pantsatta fastigheter

Marknadsvärdet uppgick 2019-12-31 till 17 200 Mkr (18 009). Utestående obligationer uppgick till 8 852 Mkr (9 446) och belåningsgraden var 51 % (52).

	Kommun/ort	Fastighetsbeteckning	Ägare
	Borås	Vindtunneln 2	Catena
	Burlöv	Sunnanå 12:27	Wihlborgs
	Burlöv	Sunnanå 12:53	Wihlborgs
	Burlöv	Sunnanå 12:51	Catena
	Eskilstuna	Ekeby 2:2	Catena
	Gävle	Norr 40:3	Diös
	Gävle	Norr 23:5	Diös
	Gävle	Norr 19:4	Diös
●	**Göteborg**	**Gårda 1:15**	**Platzer**
●	**Göteborg**	**Gullbergsvass 5:26**	**Platzer**
●	**Göteborg**	**Lindholmen 39:3**	**Platzer**
	Hallsberg	Terminalen 1	Catena
●	**Helsingborg**	**Floretten 4**	**Wihlborgs**
	Helsingborg	Hillebarden 1	Wihlborgs
	Järfälla	Dikartorp 3:12	Catena
	Jönköping	Barnarps-Kråkebo 1:56	Catena
	Luleå	Braxen 1	Diös
	Luleå	Siken 7	Diös
	Luleå	Stören 17	Diös
	Luleå	Kajan 18	Diös
●	**Lund**	**Syret 3**	**Wihlborgs**
	Malmö	Väktaren 3	Wihlborgs
	Malmö	Sankt Jörgen 21	Wihlborgs
	Malmö	Skrovet 6	Wihlborgs
●	**Malmö**	**Kranen 8**	**Wihlborgs**
	Malmö	Kolga 4	Wihlborgs
	Malmö	Bronsdolken 3	Wihlborgs
	Malmö	Forskaren 1	Wihlborgs
	Malmö	Forskaren 4	Wihlborgs
	Malmö	Skrovet 3	Wihlborgs
	Skellefteå	Lekatten 9	Diös
	Skellefteå	Sleipner 5	Diös
	Skellefteå	Sirius 25	Diös
	Skellefteå	Hjorten 5	Diös
	Solna	Farao 17	Fabege
●	**Solna**	**Nationalarenan 8**	**Fabege**
	Stockholm	Bocken 52	Fabege
	Stockholm	Nattskiftet 11	Catena
●	**Stockholm**	**Getingen 13**	**Fabege**
	Stockholm	Båtturen 2	Fabege
	Stockholm	Drivremmen 1	Catena
	Stockholm	Korphoppet 1	Fabege
	Sundsvall	Rätten 1	Diös
	Värnamo	Rockan 2	Catena
	Umeå	Skarpskytten 3	Diös
	Örebro	Mosås 4:66	Catena

● Gröna fastigheter
Uppgifterna avser 2019-12-31

Bolagsspecifika risker

Kreditrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Med kreditrisk avses risken att kredittagaren inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot SFF och risken att säkerheten inte täcker bolagets fordran vid en eventuell betalningsoförmåga hos kredittagaren. Den samlade delen av kreditrisken för bolaget avser fordringar på Catena Obligation Holding AB, Diös Obligation AB, Fabege Finansnyckel III AB, Platzer Finans Holding AB och Wihlborgs Obligation Holding AB. Fordringarna är säkerställda med borgensåtagande utfärdat av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB respektive Wihlborgs Fastigheter AB och pantbrev i pantsatta fastigheter samt pantsatta aktier i de fastighetsägande bolagen.	Om en kredittagare skulle drabbas av betalningsoförmåga och säkerheten samtidigt därmed inte täcker bolagets fordran, kan det få en negativ inverkan på bolagets resultat och ställning. Bolaget ska bedöma och ta ställning till den finansiella risk som kredittagaren kan ta utan att hamna i problem. Informationen ska hämtas hos låntagaren. Vid kreditgivning finns ett antal kovenanter för att begränsa bolagets risker. Kovenanterna finns beskrivna i prospektet. Hold-co lån ska godkännas då låntagaren ställer säkerhet i form av pant i fordringar med vidhängande pantbrev, kompletterat med aktier eller andelar i fastighetsägande bolag, borgen finns från respektive börsnoterat moderbolag samt att låntagaren i övrigt har en sund finansiell ställning. Bolaget har en framåtblickande modell som påvisar att reserveringsbehov inte föreligger enligt IFRS9.

Likviditetsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Likviditetsrisken är risken att bolaget, vid brist på likvida medel, inte kan fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt högre kostnad. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller.	Om bolagets likviditet är otillräcklig, om bolaget är oförmöget att omsätta finansiella instrument i likvida medel eller om förfallostrukturen för bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller kan det få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav på minst 4,75 % och högst 5,75 % av utestående obligationsvolym vid dagens räntenivå. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 %. Soliditeten måste vara 10 %. Bolaget har även en efterställd kreditfacilitet om 50 Mkr hos sina ägare.

Operativa risker

Beskrivning	Påverkan och hantering
SFF har ingen egen personal utan den operativa verksamheten är outsourcad till Hansan AB, org nr 556233-6304, som är bolagets service agent. Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom bolagets organisation.	Styrelsen har fastställt policyer, instruktioner och ramverk i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. Dessa policyer fastställs årligen och kommuniceras till alla befattningshavare för att säkerställa en god intern kontroll. Rapportering sker från VD till styrelse. Om Hansan av extraordinära skäl inte kan fullgöra sitt uppdrag finns backup-avtal med ägarna.

Motpartsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget, vilket kan leda till förluster.	Fordringar säkerställs genom pant i fastighet och aktier i fastighetsägande bolag plus borgen från ägarna. Kassan placeras endast hos högt kreditvärdiga motparter i enlighet med bolagets kovenanter. Genom säkerhet vid utlåning och stresstester efterlever bolaget IFRS 9.

Värdepappersspecifika risker

Risker avseende de säkerställda tillgångarna

Beskrivning	Påverkan och hantering
Då SFF:s låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag är utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden av betydelse för bolaget. Om låntagare inte infriar sina åtaganden gentemot SFF kan bolagets resultat och finansiella ställning komma att påverkas negativt, vilket kan medföra att SFF i sin tur inte kan infria sina åtaganden gentemot fordringshavarna under MTN-programmet.	Bolaget har strikta kovenanter avseende de fastigheter som får pantsättas och för vilka säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet ska godkännas. De fastigheter som får pantsättas ska vara lokaliserade inom ägarnas respektive prioriterade marknadsområden. Uttagande av ytterligare pantbrev och pantsättning av fastigheter för andra åtaganden än engagemanget gentemot bolaget är inte tillåtet. Prospektet reglerar även högsta tillåtna belåningsgrad per typkod, vakansgrad och genomsnittlig hyreslängd. Två gånger per år görs värdering av godkänd extern värderare och två gånger per år görs värdering av ägarna, enligt normer från godkänd värderare.

Andrahandsmarknad och likviditet

Beskrivning	Påverkan och hantering
Även om en MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats uppstår normalt ingen betydande handel med aktuell MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en bred marknad kommer likviditeten att vara mindre bra. Därför kan det ibland vara svårt att snabbt sälja en MTN.	SFF har en kontinuerlig dialog med sina emissionsinstitut och vårdar sin emissionskurva. Bolaget är transparent och informerar marknaden löpande genom pressmeddelanden och nyheter på sin webbplats.

Gullbergsvass 5;26, Göteborg

Terminalen 1, Hallsberg

Gårda 1:15, Göteborg

Finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

Tkr	Not	2019	2018
Administrationskostnader	1, 2	-7 001	-7 318
Summa rörelsekostnader		**-7 001**	**-7 318**
Rörelseresultat		**-7 001**	**-7 318**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	80 738	59 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-72 525	-51 909
Summa finansiella intäkter och kostnader		**8 213**	**7 789**
Resultat efter finansiella poster		**1 212**	**471**
Uppskjuten skatt	6	-259	-105
ÅRETS RESULTAT		**953**	**366**

Balansräkning

Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	5	3 452 787	7 014 957
Uppskjuten skattefordran	6	146	404
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 452 933**	**7 015 361**
Omsättningstillgångar			
Kortfristig del av långfristig fordran	5	6 002 070	2 998 900
Förutbetalda kostnader		2 655	3 416
Upplupna ränteintäkter		24 864	25 628
Kassa och bank		485 683	491 723
Summa omsättningstillgångar		**6 515 272**	**3 519 667**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 968 204**	**10 535 028**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 091 501	1 066 501
Balanserat resultat		-3 344	-3 710
Årets resultat		953	366
Summa fritt eget kapital		**1 089 110**	**1 063 157**
Summa eget kapital		**1 089 610**	**1 063 657**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	7, 8	3 230 000	6 616 000
Summa långfristiga skulder		**3 230 000**	**6 616 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		2 600	8
Obligationslån	7	5 622 000	2 830 000
Upplupna utgiftsräntor obligationslån		23 607	24 953
Upplupna kostnader		387	410
Summa kortfristiga skulder		**5 648 594**	**2 855 371**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 968 204**	**10 535 028**

Förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2017	**500**	**1 021 791**	**1 022 291**
Årets resultat		366	366
Summa totalresultat		**366**	**366**
Aktieägartillskott		41 000	41 000
Eget kapital 31 december 2018	**500**	**1 063 157**	**1 063 657**
Årets resultat		953	953
Summa totalresultat		**953**	**953**
Aktieägartillskott		25 000	25 000
Eget kapital 31 december 2019	**500**	**1 089 110**	**1 089 610**

Aktiekapital, 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Kassaflödesanalys

Tkr	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	**1 212**	**471**
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	1 567	-5 063
Kortfristiga skulder	1 181	5 986
Summa förändring av rörelsekapital	**2 748**	**923**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 960**	**1 394**
Investeringsverksamheten		
Ökning långfristiga finansiella fordringar	-2 271 200	-3 780 619
Återbetalning finansiella fordringar	2 830 200	3 496 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**559 000**	**-284 619**
Finansieringsverksamheten		
Återbetalning av lån	-2 830 000	-3 297 000
Upptagna lån	2 236 000	3 571 000
Aktieägartillskott	25 000	41 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-569 000**	**315 000**
Förändring av likvida medel	-6 040	31 775
Likvida medel vid periodens början	491 723	459 948
Likvida medel vid periodens slut	**485 683**	**491 723**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell information rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

SFF omfattas av artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (BFNAR 2012:3) och tillämpar därför Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 16, standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. SFF upprättar endast finansiella rapporter för juridisk person och har därmed valt att inte tillämpa reglerna i IFRS 16. SFF tillämpar istället p. 2-12 i RFR 2 och därmed redovisas leasingavgifter även fortsättningsvis som kostnad linjärt över leasingperioden.

IFRS 9 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i rapporten över finansiell ställning när Bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort ur rapporten över finansiell ställning när rätten till kassaflödena har löpt ut eller upphört eller tillgångens risker och förmåner har överförts. Finansiella skulder tas bort när förpliktelsen i avtalet är fullgjord genom reglering, annullering eller löper ut.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde. Transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiella tillgångar och finansiella skulder (andra än finansiella tillgångar och finansiella skulder till verkligt värde via resultat eller förlust) läggs till eller dras av från verkligt värde på finansiella tillgångar eller finansiella skulder vid första redovisningstillfället.

Klassificering och värdering.
Finansiella tillgångar:

Enligt klassificerings- och värderingsreglerna i IFRS 9 ska finansiella tillgångar klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen, verkligt värde via övrigt totalresultat eller till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen av ett skuldinstrument bestäms utifrån företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar och huruvida de kontraktsenliga kassaflödena endast utgörs av betalning av kapitalbelopp och ränta.

Företagets affärsmodell för de tillgångar som ingår i Långfristiga fordringar och kortfristig del av långfristig fordran är att inneha dessa för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden och att dessa kassaflöden enbart utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar i företagets kassakravsportfölj innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar både för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden såväl som att sälja dessa finansiella tillgångar och klassificeras därmed som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder
Samtliga finansiella skulder klassificeras som till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning
Tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via övrigt totalresultat samt kreditåtagande omfattas av principerna för nedskrivning.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på investeringar i skuldinstrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via övrigt totalresultat om kreditreserveringbehovet uppgår till väsentligt belopp.

Modellen för att beräkna förväntade kreditreserver och att bedöma sannolikheten för fallissemang och därmed signifikant ökning av risk har konstruerats för bolagets utlåningsportfölj. Modellen bygger på en beräkning av sannolikhet för fallissemang (PD, probability of default), exponering vid fallissemang (EAD, exposure at default) och förlust givet fallissemang (LGD, loss given default). Underlaget kompletteras med bolagets och styrelsens egna erfarenheter.

Bolaget beräknar en reserv baserad på tolvmånaders PD för tillgångar utan en väsentlig ökning i kreditrisk. För tillgångar med en väsentlig ökning i kreditrisk baseras beräkningen på PD för tillgångens hela livslängd. I bedömningen av väsentlig ökning i kreditrisk appliceras undantaget för låg kreditrisk för motparter som uppfyller definitionen.

Bolagets kriterier för att identifiera om en signifikant ökning inträffat bygger på relativa förändringar i sannolikheten för fallissemang.

Verkligt värde
Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom värderingstekniker som i så hög grad som möjligt baseras på marknadsdata som publicerade valutakurser, räntor och noterade priser, och i så liten grad som möjligt på egna antaganden.

Alla säkerheter värderas minst en gång per kvartal för att säkerställa säkerhetsmassans kvalitet och att vi uppfyller alla våra åtaganden. Värdering av fastigheterna sker med hjälp av auktoriserade fastighetsvärderare två gånger per år och görs enligt IFRS av egen organisation två gånger per år.

Skatt

Bolagets skattekostnad eller skatteintäkt som redovisas avser aktuell skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden i enlighet med gällande skatteregler. Aktuell skatt inkluderar även justering från tidigare taxeringsår. SFFs skattemässiga underskott uppgår till cirka 2 023 Tkr. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner har ägt rum under räkenskapsåret. Alla transaktioner med ägarbolagen sker på armlängds avstånd.

Personal

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

Övrigt

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.

Not 1 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

Tkr	2019	2018
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	231	212
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	**231**	**212**

Not 2 Antalet ledande befattningshavare per balansdagen

	2019-12-31	2018-12-31
Kvinnor		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning	1	1
Män		
styrelseledamöter	5	5
- varav personer i företagets ledning	1	1
Totalt antal	**7**	**7**

Not 3 Ränteintäkter och liknande poster

Tkr	2019	2018
Ränteintäkter placeringar	2 781	2 038
Ränteintäkter utlåning	77 957	57 660
Summa ränteintäkter och liknande poster	**80 738**	**59 698**

Not 4 Räntekostnader och liknande poster

Tkr	2019	2018
Räntekostnader obligationslån	-72 525	-51 909
Summa räntekostnader och liknande poster	**-72 525**	**-51 909**

Not 5 Långfristiga fordringar

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans finansiella fordringar	7 014 957	6 233 238
Nyutlåning	2 236 000	3 780 619
Omklassificering till kortfristig fordran	-5 798 170	-2 998 900
Utgående balans finansiella fordringar	**3 452 787**	**7 014 957**

Not 6 Uppskjuten skattefordran

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran	146	404

Avstämning årets skattekostnad

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat resultat före skatt	**1212**	**471**
Skatt beräknad med skattesats 21,4 %	259	104
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	1
Summa	**259**	**105**
Årets redovisade skattekostnad	**259**	**105**

SFF har per 2019-12-31 totalt skattemässigt underskott uppgående till 2 022 554 kr.

Not 7 Risknot

Finansiella risker
Bolaget exponeras främst för kreditrisk, likviditetsrisk och ränterisk.

Likviditetsrisk
Tabellen visar odiskonterade kassaflöden utifrån befintlig Balans per 2019-12-31.

Tkr	**2019-12-31**			
Skulder som förfaller till betalning	**< 1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**Total**
Leverantörsskulder	-387			-387
Upplupna räntor	-23 607	-8 613		-32 220
Övrigt	-2 600			-2 600
Obligationslån	-5 622 000	-3 230 000		-8 852 000
Total	**-5 648 594**	**-3 238 613**	**0**	**-8 887 207**
Tillgångar				
Kassa och bank	480 683	5 000		485 683
Upplupna inbetalda räntor	24 863	10 862		35 725
Långfristiga fordringar	6 002 070	3 452 787		9 454 857
Total	**6 507 616**	**3 468 649**		**9 976 265**
Netto	**859 022**	**230 036**	**0**	**1 089 058**

Likviditetsreserven definieras som kassa och bank samt outnyttjade kreditfaciliteter och uppgår till 535 683 Tkr.

Ränterisk
Ränterisken hanteras genom att tillgångar och skulder matchas i så hög grad som möjligt. All obligationsutlåning är matchade till 100% i både räntekonventioner och förfallodag. Ränterisk beräknas som helt oväsentlig.

Kassan är utsatt för ränterisk och skulle räntan gå upp med 1% så får SFF ytterligare intäkter och en positiv resultateffekt på 4 571 Tkr.

Kreditrisk
Den totala exponeringen för kreditrisk utan hänsyn till säkerheter visas i tabellen nedan Tkr.

Upplupna intäkter	24 863
Kassa och bank	485 683
Utlåning	9 454 800

Operativ kreditrisk
Kundkreditrisk är bolagets mest väsentliga risk. Kunderna är stabila motparter Catena AB, Diös fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB samt Wihlborgs Fastigheter AB via deras respektive Holding bolag. Utlåning om 9 454 800 Tkr sker mot säkerhet.

Reserven för förväntade kreditförluster är beräknad som PD(probability of default)*EAD(Exposure at default)*LGD(Loss Given Default). För krediter utan en väsentlig ökning i kreditrisk används tolvmånaders PD och uppgår till 12 082 Tkr, då 50% räknats som LGD. Då den summan inte är större än den outnyttjade kredit-facilitet på 50 000 Tkr så har ingen kreditreserv bokats upp för 2019.

PD baseras på interna och externa bedömningar av rating (eller motsvarande). EAD avspeglar de kontraktsenliga kassaflödena och LGD bygger på interna förväntningar om återbetalningsgrad för ratingklassen. På balansdagen finns inga fordringar med en väsentlig ökning i kreditrisken.

Utlåning mot säkerhet i pantbrev	7 251 183
Utlåning mot säkerhet i pant av aktieinnehav i fastighetsägande bolag.	1 600 817
Moderbolagens Borgen	9 454 800

Erhållna säkerheter
Den största delen av utlåningen är säkerställd med pant i fastigheter. Dessa är 8 852 000 Tkr.

Finansiell kreditrisk
Den finansiella kreditrisken beräknas baserat på motpartens rating och med antagande om låg kreditrisk. Pga kort löptid och god rating bedöms beloppet vara oväsentligt.

Not 8

Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Andra förändringar*	2019-12-31
Långfristiga skulder				
Obligationslån	6 616 000	2 980 000	-5 622 000	3 230 000
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	2 830 000	-2 830 000	5 622 000	5 622 000
Upplupna räntor	24 953	-1 346		23 607
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**9 470 953**			**8 875 607**

*Omklassificering från långfristiga till kortfristiga skulder.

Ordförandeord

Bästa investerare,

Så har vi lagt 2019 till handlingarna. Ännu ett stabilt år för SFF även om volymen emitterade obligationer blev något mindre än förra året.

Styrelsen för SFF sammanträder regelbundet och 2019 hade vi 13 styrelsesammanträden. Allt för att säkerställa en ansvarsfull bolagsstyrning och bibehålla samtliga intressenters förtroende för SFF och vår verksamhet. Frågeställningar som diskuterats är förändrade regelverk, bolagets strategi och övrig affärsverksamhet. Styrelsen är ansvarig för organisation och styrning av bolaget i samverkan med VD och övrig personal. Det är en självklarhet att bolagsstyrningen ska stödja den affärsrelaterade verksamheten. Den dagliga verksamheten ska utföras på ett professionellt och effektivt sätt. Kontroll och efterlevnad är viktigt för bolaget.

Styrelsens arbete har utvärderats under året och den visar att sammansättningen i styrelsen är väl sammansatt och har den erfarenhet och kompetens som behövs för att fortsätta att utveckla SFF i positiv riktning. Styrelsens medlemmar har ett stort professionellt nätverk som också bidrar till bolagets positiva utveckling.

Stabilitet, förutsägbarhet och trygghet är ledord för vår verksamhet. Det ska även investerarna känna när de köper obligationer utgivna av SFF. Andra viktiga faktorer är tydlig och snabb informationsgivning till marknaden och tillgänglighet om investerare eller andra intressenter har behov av att kommunicera med bolaget.

Hållbarhet är viktigt för SFF och för styrelsen. Gröna obligationer har varit ett självklart val för att bidra till en bättre och mer hållbar framtid. Bolaget prioriterar alltid Gröna obligationer vid framtida obligationsemissioner.

2020 har alla förutsättningar att bli ett bra år för SFF. Vi har många förfall och vi kommer att göra allt för att vår verksamhet bidrar till lyckosamma affärer för både ägare och investerare.

Peter Andersson
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), förkortat SFF med org nr 556985-7229, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

Målet med bolagsstyrningen är att säkerställa att bolaget sköts på ett så effektivt sätt som möjligt och att SFF följer lagar, regler samt interna riktlinjer och policyer. Bolagsstyrningen syftar till att skapa tydliga strukturer kring styrningen av SFF.

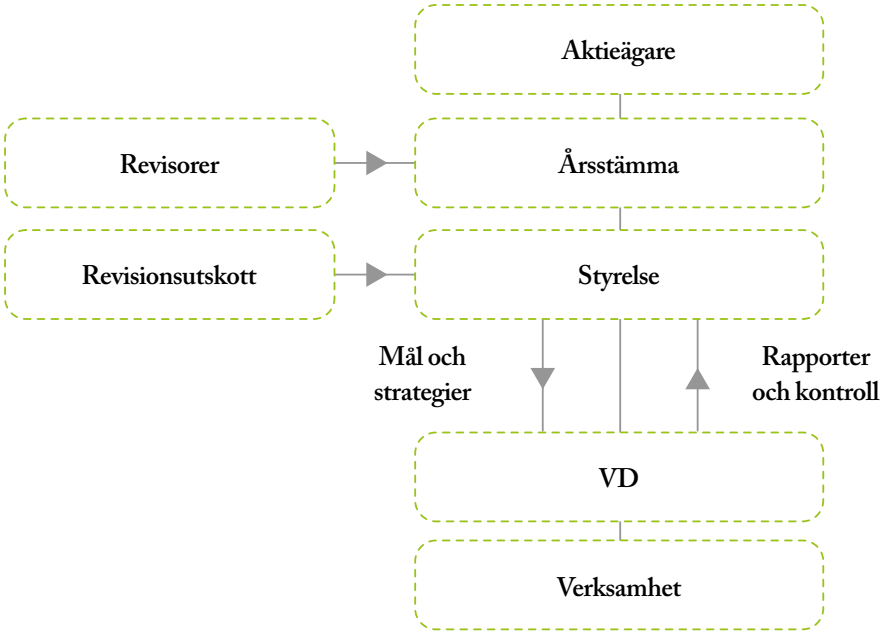
Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”) samt interna riktlinjer och policyer.

I vissa frågor har SFF valt att tillämpa Kodens regler på ett sätt som avviker mot några av reglerna, vilket beror på bolagets verksamhet och ägarbild. SFF har valt att inte inrätta ett ersättnings-utskott och en intern granskningsfunktion. Styrelsen anser att bolagets storlek och struktur inte motiverar inrättande av dessa funktioner utan frågorna behandlas på styrelsemöten.

Bolaget har inte heller någon valberedning då styrelsen utgörs av en representant från respektive ägare. Eftersom ägarna utser varsin styrelsemedlem avviker bolaget från Kodens oberoendekriterier. Bolaget har valt att göra undantag från regeln om revisors närvaro vid årsstämman samt justerings-personer av stämmoprotokoll vilket förklaras närmare under avsnittet Årsstämma. Med beaktande av verksamhetens omfattning sker inte någon översiktlig granskning av någon delårsrapport.

Styrningsstruktur

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av bolagets verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen samt VD:n.



Externa regelverk
Aktiebolagslagen
Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
Svensk kod för bolagsstyrning
Gällande redovisningslagstiftning

Interna regelverk
Bolagsordning
Instruktioner och arbetsordning för styrelse och VD
Interna policyer och riktlinjer

Aktiekapital och aktieägare

SFF hade den 31 december 2019 ett stamaktiekapital om 500 000 kr. I SFF finns utgivet 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie och en röst per aktie. SFF Holding har under året gjort aktieägartillskott om 25 Mkr och det sammanlagda aktieägartillskottet uppgick den 31 december 2019 till 1 092 Mkr.

Moderbolaget SFF Holding AB, org nr 556958-5606, äger 100 procent av aktiekapitalet. SFF Holding AB har fem ägare som vardera äger 20 % av stamaktiekapitalet i bolaget.

Ägarna är:
Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB

Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB

Catena AB (publ) via Catena Obl. AB

Årsstämma

Svensk FastighetsFinansiering AB:s årsstämma 2020 äger rum den 31 mars.

Årsstämma 2019 ägde rum den 29 mars 2019. Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Samtliga aktieägare har rätt att delta och rösta för det totala innehavet av aktier. I oktober publicerar bolaget på sin webbplats datum för årsstämman. Enligt Koden ska även plats publiceras på webbplatsen. Eftersom årsstämman brukar hållas genom en telefonkonferens har bolaget valt att inte ange plats på webbplatsen. Kallelse till årsstämma ska ske genom brev med posten eller genom epost.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av justeringspersoner
5. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
8. Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt balansräkningen
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och VD
10. Val av styrelseordförande, styrelse samt i förekommande fall val av revisor
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Enligt Koden ska en av bolagets revisorer närvara vid årsstämman. Bolaget anser att verksamhetens omfattning är sådan att det inte anses motiverat förutsatt att revisionsberättelsen är utan anmärkningar. Vid en revisionsberättelse med anmärkningar ska bolagets revisor närvara vid årsstämman.

Enligt Koden ska till justerare av protokoll från årsstämman utses aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelsemedlem eller anställd i bolaget. Vid årsstämma är aktieägarnas representanter också styrelsemedlemmar varför årsstämman utser en av styrelsemedlemmarna till justerare.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman i enlighet med aktiebolagslagen. Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter årsstämman och dess högsta verkställande organ. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter. Styrelsens sammansättning avspeglar aktieägandet i moderbolaget och de fem aktieägarna i moderbolaget utser var sin representant. Därtill ingår också SFF:s VD i styrelsen. Styrelsen uppfyller därmed Kodens riktlinjer om att högst en styrelsemedlem får arbeta operativt i den löpande verksamheten.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen för styrelsen uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska vidare tillse att VD fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Styrelsen fastställer årligen bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om.

Styrelsen ansvarar för att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet och godkänner all ekonomisk rapportering som bolaget offentliggör. Ledningen i bolaget håller regelbundet kontakt med bolagets revisor. Styrelsen tillser att val av revisionsbyrå sker på ett professionellt sätt och utvärderar löpande revisionsinsatsen.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och VD:s arbete varje år genom att ett frågeformulär skickas till styrelsen i slutet av kalenderåret. Formuläret sammanställs av styrelseordföranden och redovisas för styrelsen.

Utvärderingen för arbetet under 2019 har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete.

Enligt Koden ska styrelsen träffa bolagets revisor minst en gång per år utan närvaro av VD. Bolaget anser att bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte motiverar att styrelsen träffar revisorn utan närvaro av VD en gång per år vid revisionsberättelse utan anmärkning. Vid revisionsberättelse med anmärkning ska styrelsen träffa revisorn utan VD:s närvaro.

Alla delägare i SFF har vetorätt, därför måste alla beslut fattas i enighet.

För ändring av bolagsordning krävs, förutom beslut av bolagsstämma, skriftligt samtycke till beslutet av Catena AB (publ), org nr 556294-1715, Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771, Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org nr 556746-6437 och Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230 och Intertrust CN (Sweden) AB, org nr 556625-5476 eller person som av Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, org nr 969734-9604 utsetts till Intertrust CN (Sweden) AB:s ersättare.

Styrelsens arbete under 2019

Under 2019 har styrelsen haft 13 styrelsemöten varav ett konstituerande. Protokollförare vid mötena är VD Claes Helgstrand. Vid mötena informeras styrelsen löpande om kapitalmarknaden och verksamheten i bolaget inklusive finansiella rapporter.

Under 2019 har styrelsen beslutat om sex emissioner. Den ledamot som representerar det bolaget som är aktuellt för emission deltar inte i beslutet om emission.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom VD:s försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa SFF:s ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD övervaka SFF:s resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vid årsstämman 2019 omvaldes Peter Andersson till ordförande i styrelsen.

Revision

Enligt bolagsordningen ska SFF ha lägst en och högst fem revisorer med eller utan en suppleant för varje ordinarie revisor, för tiden intill dess årsstämma har hållits under fjärde räkenskapsåret efter valet. Revisorn ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen utmynnar i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman. På årsstämman 2016 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor för fyra år framåt. På årsstämman 2019 valdes Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2020. Kent Åkerlund är auktoriserad revisor och har vid sidan av uppdraget i SFF revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Fabege och Tagehus. Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning. För räkenskapsåret 2019 uppgick den totala ersättningen till revisorn till 231 Tkr.

Enligt Koden ska bolagets revisor göra en översiktlig granskning av halvårs- eller niomånadersrapport. Omfattningen av bolagets räkenskaper är sådan att det inte motiverar en sådan granskning. Bolaget har istället en löpande kontakt med revisorn.

VD

VD, Claes Helgstrand, är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda och utveckla verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. VD-instruktionen uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. VD ska löpande informera styrelsen om bolagets utveckling och tillse att styrelsen erhåller erforderliga beslutsunderlag. VD är vidare ansvarig för att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut samt tillse att SFF iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm.

Ersättning till styrelse och VD

Ingen ersättning utgår till styrelsen eller VD:n.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för bolagsstyrning för den interna kontrollen.

Kontrollmiljö

Styrelsen har täta styrelsemöten där risk och riskkontroll löpande avhandlas. I styrelsens arbetsordning och VD:s instruktioner finns en tydlig roll- och ansvarsfördelning i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk. Dessa policyer fastställs årligen och kommuniceras till befattningshavare för att säkerställa en god intern kontroll. VD rapporterar

regelbundet finansiella rapporter till styrelsen enligt fastställda rutiner och instruktioner. VD ansvarar för den interna kontroll som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Riskbedömning
Bolaget arbetar kontinuerligt med riskbedömning och riskhantering för att identifiera risker i verksamheten. Risker är bland annat likviditetsrisker, kreditrisker och motpartsrisker. Särskilt fokus läggs på den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter
Finansiell rapportering sker kvartalsvis till styrelsen. En uppföljning mellan utfall och budget sker i samband med den finansiella rapporteringen. Bolaget ställer kvartalsvis samman en engagemangsspecifikation avseende mellanhavanden mellan respektive låntagare och SFF. På varje styrelsemöte avrapporterar VD bland annat om placeringsportföljen, utlåningsportföljen och marknadsförutsättningarna för verksamheten.

Som ett ytterligare led i kontrollaktiviteterna granskas SFF:s emissioner och pantsatta fastighetsportfölj av externa oberoende parter. Advokatfirman Glimstedts utfärdar en legal opinion i samband med varje emission. Extern certifierad fastighetsvärderare fastställer värdet på de fastigheter som ska värderas. Intertrust, som företräder obligationsinnehavarna, godkänner utbetalning av likvider när alla villkor i programmet är uppfyllda.

Information och kommunikation
För SFF är det viktigt att ha en bra dialog med obligationsinvesterarna. Bolaget kommunicerar regelbundet genom till exempel pressmeddelanden, finansiella rapporter och investerarbrev. SFF träffar också regelbundet investerarna på kapitalmarknadsdagar och investerarträffar som emissionsinstituten arrangerar. Bolaget publicerar halvårs- och helårsrapporter samt marknadsvärde för de pantsatta fastigheterna. Marknadsvärdet uppdateras kvartalsvis eller när den pantsatta fastighetsportföljen förändras. SFF publicerar också investerarbrev inom ramverket för gröna obligationer.

Bolagets externa kommunikation sker enligt noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och det Gröna Ramverket. Årsredovisning och delårsrapport publiceras på SFF:s webbplats liksom marknadsvärden för den pantsatta portföljen kvartalsvis. Information om Gröna Ramverket, Ciceros Second Opinion, rapporter och brev till de som investerat i gröna obligationer publiceras också på webbplatsen.

Uppföljning
En översyn av alla interna policyer och instruktioner sker årligen och fastställs av styrelsen. VD rapporterar till styrelsen enligt instruktionen för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet och årsredovisningen. Styrelsen granskar också delårsrapporter innan publicering.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion
SFF har inte någon internrevisionsfunktion eftersom styrelsen har gjort bedömningen att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Styrelsen omprövar sitt beslut varje år.

Mosås, Örebro

Nationalarena, Solna

Stören 17, Luleå

Styrelse

Peter Andersson

Födelseår: 1966

Befattning i styrelsen: Ordförande

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Vice VD och CFO Catena

Tidigare erfarenhet: Tidigare ekonomi- och finansdirektör Brinovakoncernen. Ekonomichef Fastighets AB Skånehus. Ekonom och ekonomichef Riksbyggen Norra Skåne.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 11 av 13

Åsa Bergström

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Vice VD, ekonomi- och finanschef i Fabege

Tidigare erfarenhet: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bl a Granit & Beton samt Oskarsborg.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter och Hemsö.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 13 av 13

Fredrik Sjudin

Födelseår: 1974

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2018

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: CFO i Platzer Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Ekonomichef och CFO Partillebo och Köpings Bostads AB. Kreditgivning på Kommuninvest.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 11 av 13

Rolf Larsson

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom och executive MBA

Befattning ägarbolag: CFO Diös Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Tillförordnad VD Inlandsbanan, administrativ chef Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig Haningehem.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 11 av 13

Arvid Liepe

Födelseår: 1967

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Ekonomi- och finanschef Wihlborgs Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Group Treasurer Perstorp-koncernen samt olika befattningar på bank och industriföretag.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Saturnus.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 10 av 13

Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning i styrelsen: Ledamot och VD

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: VD och finanschef i SFF

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Ja

Beroende i förhållande till större aktieägare: Nej

Närvaro styrelsemöten: 13 av 13

Ledning

Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning: VD och finanschef

Tillträdde nuvarande tjänst: 2014

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.

Benita Fridholm

Födelseår: 1966

Befattning: Ekonom

Tillträdde nuvarande tjänst: 2018

Utbildning: Ekonom

Tidigare erfarenhet: CFO Biofood-Biolivs AB och andra privata bolag.

Revisor

Revisor är revisionsfirman Deloitte AB.

På årsstämman den 29 mars 2019 utsågs Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2020.

Kent Åkerlund har revisionsuppdrag i följande större företag; Clas Ohlson, Fabege och Tagehus.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och VD:n försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Stockholm den 13 februari 2020

Peter Andersson
Ordförande

Åsa Bergström

Fredrik Sjudin

Claes Helgstrand
VD

Rolf Larsson

Arvid Liepe

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2020

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) organisationsnummer 556985-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Bolagets årsredovisningen ingår på sidorna 16-36 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk FastighetsFinansiering AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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 Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning av obligationer

Svensk Fastighetsfinansiering emitterar obligationer, som är säkerställda med pant i bolagets ägares fastigheter, åt sina fem ägare. Utestående obligationer uppgick 31 december 2019 till 8 852 Mkr. Motsvarande belopp återfinns som fordran på ägare. Redovisning av dessa skulder och fordringar påverkar den rättvisande bilden av de finansiella rapporterna. För sammanställning av under året emitterade obligationer hänvisas till sidan 16 i detta dokument. För ytterligare information hänvisas till bolagets redovisningsprinciper på sidan 23, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 18 och not 7 i årsredovisningen. Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- Granskning av emitterade obligationer mot avtal och engagemangsbesked.
- Kontroll av säkerhetsmassa.
- Granskning av periodisering av uppläggningsavgifter
- Granskning av motpartsbekräftelser för utestående fordringar från bolagets ägare.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-15 och 40-41. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen och verkställande direktören 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 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) 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. 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.

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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29-36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Svensk FastighetsFinansiering AB (publ):s revisor av bolagsstämman 2019-03-29 och har varit bolagets revisor sedan 2014-12-18.

Stockholm den 24 februari

Deloitte AB

Kent Åkerlund

Auktoriserad revisor

Finansiell rapportering

SFF:s årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se. Bolaget publicerar också kvartalsvis marknadsvärde för fastigheterna. Tryckta exemplar av rapporterna kan beställas från bolaget.

Finansiell kalender

Aktivitet	Tidpunkt
Marknadsvärde fastigheter per 2019-12-31	Februari 2020
Årsstämma 2020	31 mars 2020
Marknadsvärde fastigheter per 2020-03-31	April 2020
Marknadsvärde fastigheter per 2020-06-30	Juli 2020
Kapitalmarknadsdag 2020	Augusti 2020
Delårsrapport januari – juni 2020	Augusti 2020
Marknadsvärde fastigheter per 2020-09-30	Oktober 2020
Årsredovisning 2020	Februari 2021

Kontakt

Välkomna att kontakta oss på Svensk FastighetsFinansiering.

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr
111 20 Stockholm

Tel: vxl +46 (0)8 508 906 00
info@svenskfastighetsfinansiering.se

Claes Helgstrand
VD och finanschef
+46 (0)8 508 906 14
+46 (0)70 557 21 37
claes.helgstrand@hansan.se

Benita Fridholm
Ekonom
+46 (0)8 508 906 15
+46 (0) 72 161 46 28
benita.fridholm@hansan.se

svenskfastighetsfinansiering.se

Grafisk formgivning och produktion: Holland & Philipson.
Foto: Fredrik Persson. Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs

Svensk FastighetsFinansiering AB

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr, 111 20 Stockholm | Telefon: +46 8 508 906 00
Styrelsens säte: Stockholm | Organisationsnummer: 556985-7229 | svenskfastighetsfinansiering.se
info@svenskfastighetsfinansiering.se