

Årsredovisning



Riskspridning- diversifierad utlåning

Innehåll

OM SFF

SFF - vår verksamhet.....	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
Ordförande har ordet	28
Bolagsstyrningsrapport	29
Styrelse	34
Ledning.....	35
Revisionsberättelse	37

ÖVRIG INFORMATION

Finansiell rapportering.....	40
Finansiell kalender.....	40
Kontaktuppgifter	41

SFF - vår verksamhet

SFF är ett finansieringssamarbete mellan fem framgångsrika svenska fastighetsbolag som varit positivt för både ägare och kapitalmarknaden. Ägarna har fått tillgång till finansiering på bättre villkor än vad de kan erbjudas var och en för sig och investerarna har fått möjlighet att köpa obligationer säkerställda med fastighetspant. Genom SFF får investerarna säkerheter i en fastighetsportfölj som är diversifierad vad gäller såväl geografi som fastighetstyper.

SFF ägs till lika delar av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Med SFF får de fem ägarna tillgång till externt kapital för att fortsätta utveckla sina fastighetsbestånd.

SFF lanserade sin verksamhet i januari 2015 och var det första bolaget i Sverige som ställde säkerheter för ett MTN-program. De utestående obligationerna uppgår den 31 december 2018 till 9 446 Mkr.

SFF prioriterar att emittera Gröna obligationer för att kunna finansiera ägarnas klimatsmarta och hållbara fastigheter.

15 129

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 sidan 10, 17.

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 4, 16.

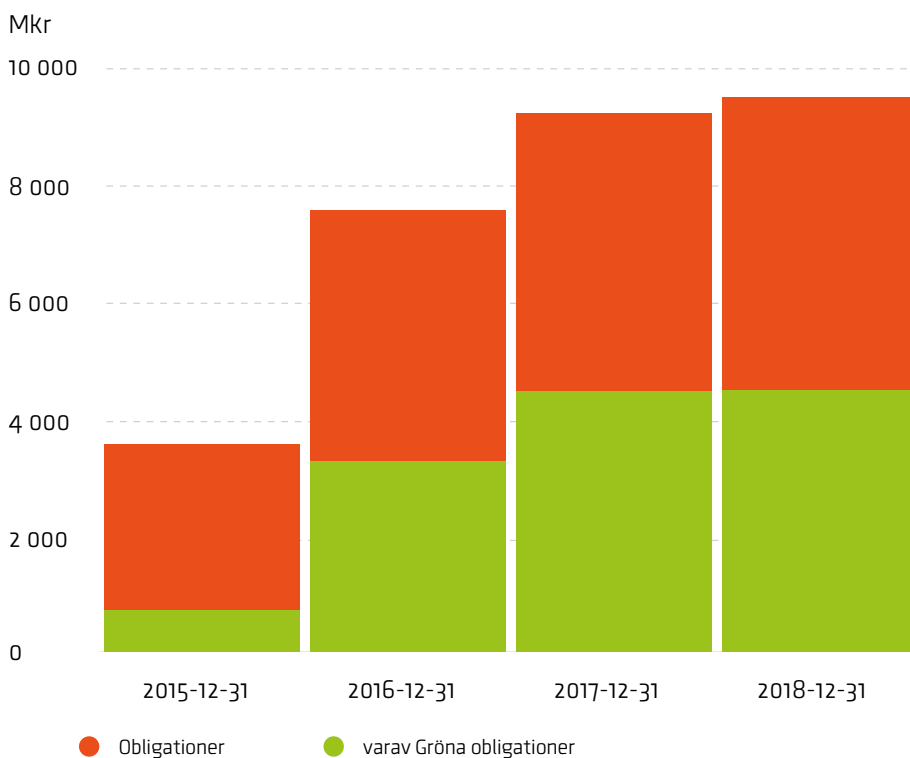


Året som gått

- Bolaget har emitterat obligationer under 2018 om totalt 3 571 Mkr
- 1 644 Mkr i Gröna obligationer emitterat
- God efterfrågan på SFF:s obligationer
- Uppdaterat Grönt ramverk
- Ny second opinion från Cicero

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

Utestående obligationer 2015 - 2018



Nyckeltal

	2018	2017
Emitterade obligationer, Mkr	3 571	4 038
varav gröna obligationer, Mkr	1 644	2 324
Kassakrav, Mkr	489	459
Andel utnyttjat av MTN-programmet, %	79	76

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 %.

Viktiga händelser 2018

Q1

- Uppdatering av MTN-prospekt.
- Årlig rapport till investerare i Gröna obligationer.
- Emitterat totalt 1 173 Mkr.
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter: 16 365 Mkr per 2018-03-31.

Q2

- Emitterat totalt 754 Mkr.
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter: 16 745 Mkr per 2018-06-30.

Q3

- Emitterat totalt 920 Mkr, där samtliga avser Gröna obligationer.
- Brev till investerare av Gröna obligationer. Publicerat på vår hemsida.
- Kapitalmarknadsdag 24 augusti i Stockholm.
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter: 17 060 Mkr per 2018-09-30.

Q4

- Uppdaterat Grönt ramverk.
- Ny second opinion från Cicero.
- Emitterat totalt 724 Mkr, där samtliga avser Gröna obligationer.
- Brev till investerare av Gröna obligationer. Publicerat på vår hemsida.
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter: 18 009 Mkr per 2018-12-31.
- Fredrik Sjudin ersätter Lennart Ekelund i styrelsen.



Ännu ett positivt år för SFF

2018 var ett mycket volatilt år på kreditmarknaden. Året började (Q1) med att kreditmarginalerna gick isär för att sedan komma tillbaka till samma nivåer som vid årsskiftet (Q2). Under sommaren och början på hösten fortsatte kreditmarginalerna att gå ihop (Q3) för att under senhösten återigen gå kraftigt isär (Q4) till följd av stora emissioner av svenska fastighetsbolag i EUR-marknaden, börsoro och förväntan om en svagare ekonomi 2019. Förra året präglades också av en ökad politisk oro med handelshinder, Brexit och budgetproblem i Italien.

Trots den volatila marknaden under 2018 lyckades SFF genomföra sina emissioner då vi varit transparenta och lyhörda för vad investerarkollektivet efterfrågat. SFF:s obligationer är säkerställda med kvalitetsfastigheter vilket är ett tillgångsslag som tilltalar investerare när det börjar blåsa lite kallare på kreditmarknaden.

SFF är också ett väletablerat namn i kreditmarknaden, vilket är en styrka. Vi har byggt vår framgång på att vi erbjuder säkerställda investeringar. Inte minst i mer oroliga tider ger säkerhet i reala tillgångar den stabilitet och säkerhet många investerare efterfrågar. Vi är även tillgängliga när marknaden behöver mer information generellt eller har specifika frågor.

Våra Gröna obligationer är också en styrka för oss. Under 2018 fortsatte den positiva utvecklingen med ökad efterfrågan på våra Gröna obligationer. Vi ser en tydlig trend mot en allt grönare obligationsmarknad och ett växande antal investerare som köper Gröna obligationer.

Fortsatt goda utsikter för fastighetsbranschen 2019

Den svenska konjunkturen förväntas mattas av under 2019, men inte så mycket att vi får en lågkonjunktur. Det är fortfarande mycket likviditet på marknaden och rekordlåga räntor, vilket är positivt för den ekonomiska utvecklingen. Inflationen steg under 2018 men förväntas falla tillbaka i år och Riksbanken antas höja räntan mycket långsamt i små steg vilket är bra för fastighetssektorn.

Bostadsutvecklarna hade det kämpigt under 2018 och det ser inte muntre ut för 2019. Detta gäller emellertid främst utvecklare av bostadsrätter där produktionstakten sjunker i år. Övriga fastighetsegment ser ut att klara sig betydligt bättre.

Fastighetsmarknaden är beroende av en väl fungerande banksektor och Sverige har bland de starkaste bankerna i världen. Kapitalmarknaden har fungerat väl för fastighetsbolagen och kommer säkerligen att göra det även framöver.

Stiger kreditmarginalerna för mycket i kapitalmarknaden kommer fastighetsbolagen att återvända till bankmarknaden. Utan en väl fungerande finansieringsmarknad saktar fastighetsmarknaden in.

I augusti 2018 hade vi vår årliga kapitalmarknadsdag. Den var återigen välbesökt och vi har som mål att göra förbättringar varje år. Danske Bank var värd för 2018 års kapitalmarknadsdag och gjorde ett bra jobb med att skapa en intressant dag. Det var roligt att få höra investerarnas positiva kommentarer efteråt och att de tyckte att 2018 års kapitalmarknadsdag var den bästa hittills.

Utsikter för 2019

Vi tror på en bra utveckling för SFF även under 2019. Vi kommer att fortsätta vårt enträgna arbete med att bredda vår investerarbas och vi fortsätter med olika typer av aktiviteter för att öka vår synlighet. Tillsammans med våra obligationsåterförsäljare ska vi se till att 2019 blir ett positivt år för SFF.



Claes Helgstrand
VD

The image shows a large, modern building interior with a high ceiling and multiple levels. In the foreground, a large wooden structure with a peaked roof and vertical supports frames a long wooden table. Several people are sitting at the table, engaged in conversation. The background shows more levels of the building with balconies and large windows. The overall atmosphere is bright and open.

**Våra Gröna
obligationer har högsta
betyg från Moody's**

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.

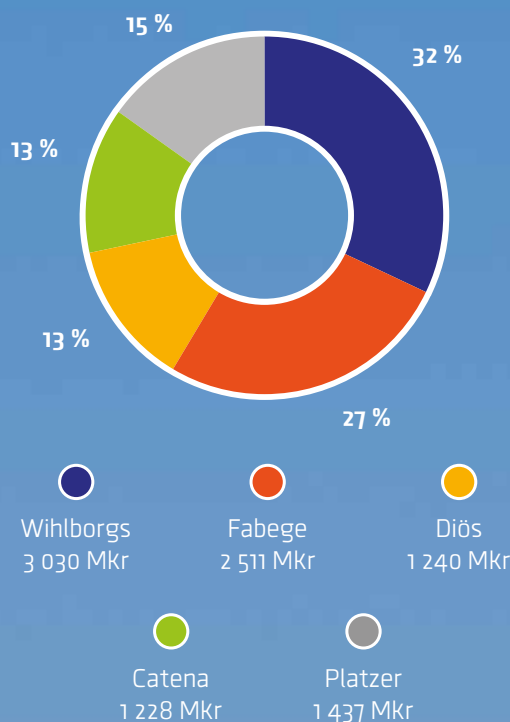
Strategi

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. Faberge och Wihlborgs handlas på Large Cap och Catena, Diös samt Platzer på Mid Cap-listan. Den 31 december 2018 hade bolagen ett sammanlagt börsvärde om 78 Mdr kronor. Ägarna äger 20 % var av SFF och ledamöterna har vetorätt i styrelsen vilket innebär att alla beslut fattas i enighet.

CATENA

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik. Catena tillhandahåller moderna logistiklokaler och utvecklar effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregionerna i Skandinavien. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2018 till 15 Mdr kronor.

Diös

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 2018 till 21 Mdr kronor.

Faberge

Faberge 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 2018 till 68 Mdr kronor.

platzer FASTIGHETER

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 2018 till 18 Mdr kronor.

Wihlborgs

Wihlborgs är det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Fastigheterna finns i Malmö, Lund, Helsingborg och i Köpenhamn. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2018 till 42 Mdr kronor.

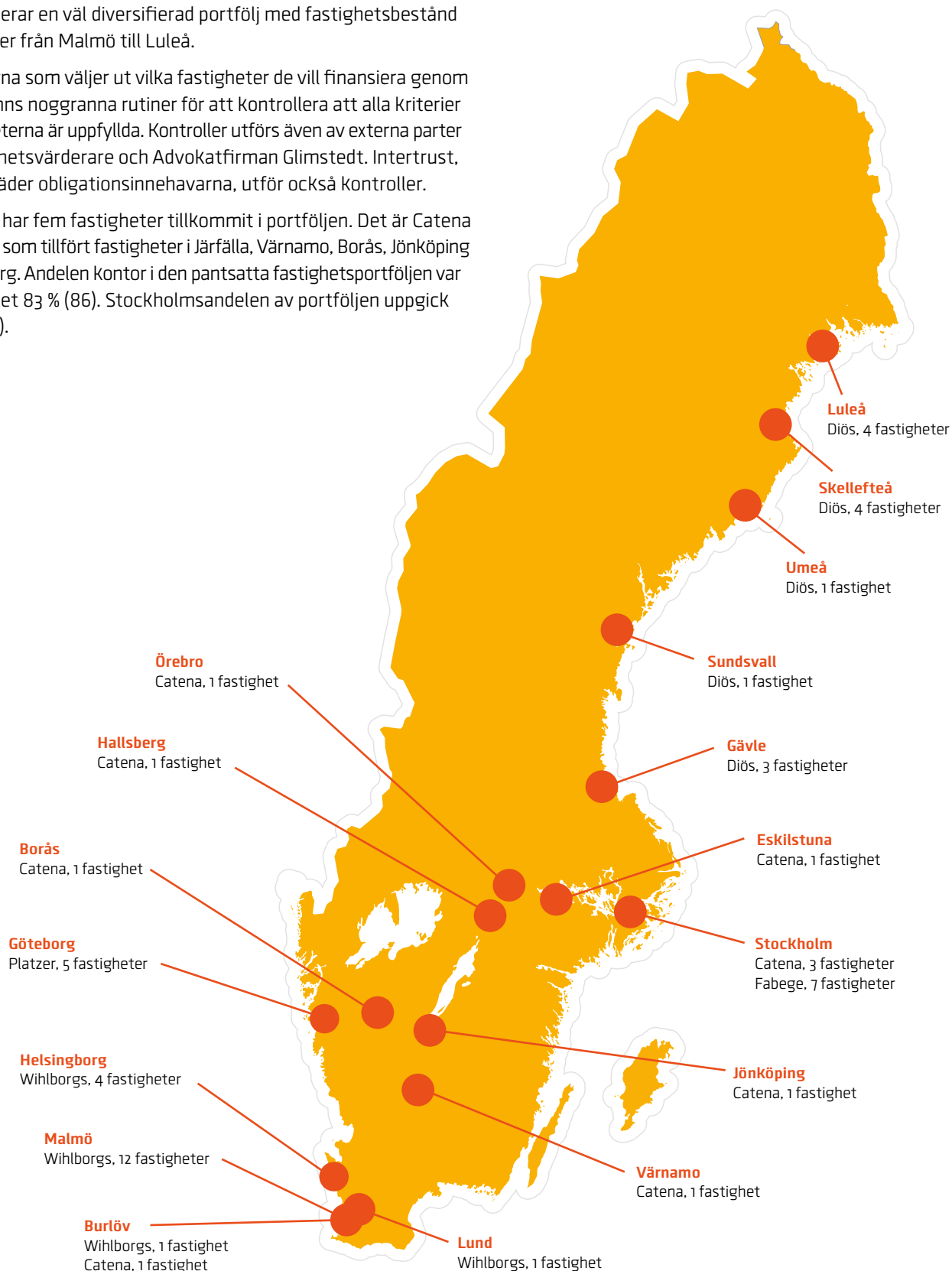


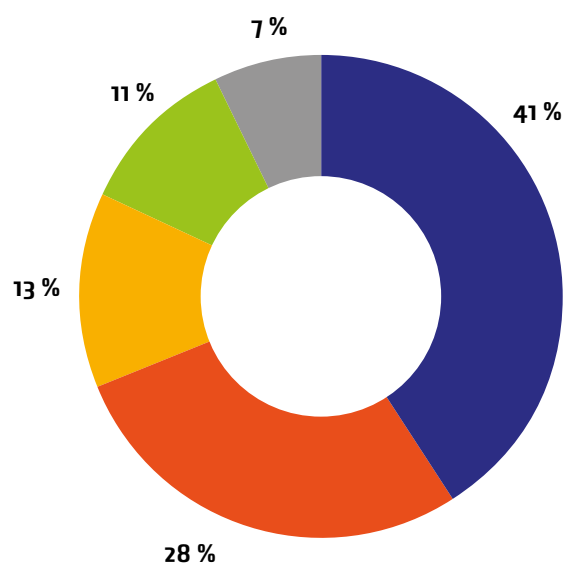
Fastighetsportföljen

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

Det är ägarna som väljer ut vilka fastigheter de vill finansiera genom SFF. Det finns noggranna rutiner för att kontrollera att alla kriterier för fastigheterna är uppfyllda. Kontroller utförs även av externa parter som fastighetsvärderare och Advokatfirman Glimstedt. Intertrust, som företräder obligationsinnehavarna, utför också kontroller.

Under året har fem fastigheter tillkommit i portföljen. Det är Catena och Platzer som tillfört fastigheter i Järfälla, Värnamo, Borås, Jönköping och Göteborg. Andelen kontor i den pantsatta fastighetsportföljen var vid årsskiftet 83 % (86). Stockholmsandelen av portföljen uppgick till 41 % (38).





Fastigheternas geografiska fördelning

- Stockholm
- Malmö
- Göteborg
- Tillväxtstäder i norrland
- Längs E4, E20 och järnvägsknutpunkter

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

Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2018

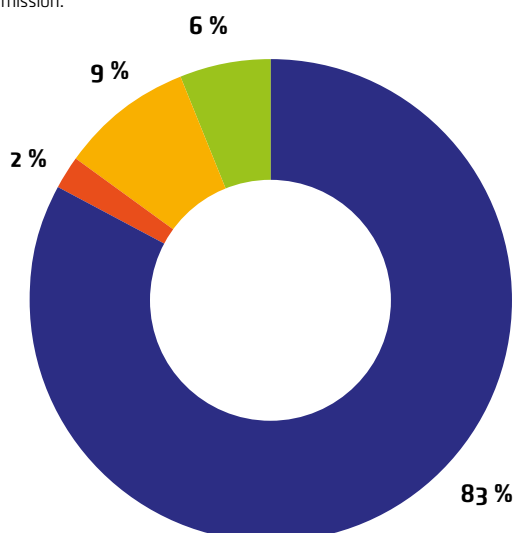
Datum	Marknadsvärde, Mkr	Utestående obligationer, Mkr	Belåningsgrad, %
2018-03-09	15 639	9 038	58
2018-03-20	16 117	9 320	58
2018-03-31	16 365	9 320	57
2018-05-31	16 365	9 422	58
2018-06-30	16 745	9 422	56
2018-09-07	16 746	9 422	56
2018-09-30	17 060	9 422	55
2018-12-03	17 496	9 466	54
2018-12-31	18 009	9 466	52

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

Fastigheternas fördelning avseende fastighetstyp

- Kontor
- Bostäder och kontor
- Industri och lager
- Logistik

Fastighetsportföljen får högst bestå av 20 procent lager, logistik- eller industrilokaler samt högst 5 procent hotell.





Gröna obligationer

– En hållbar utveckling är viktigt för SFF

Vårt viktigaste bidrag till en hållbar utveckling är att emittera Gröna obligationer. SFF har idag 4,5 Mdr utställda obligationer som är Gröna och som finansierar klimatsmarta och hållbara fastigheter.

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom sina Gröna obligationer. Miljökraven omfattar bl a energi- och vattenanvändning, närmiljö, material samt inomhusklimat. Genom olika certifieringsprocesser säkerställs fastigheternas gröna profil. SFFs ramverk för de Gröna obligationerna har uppdaterats under året med assistans av SEB. Det Gröna ramverket har även verifierats genom en så kallad second opinion från det oberoende forskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate and Environmental Research – Oslo) som är knutet till Universitetet i Oslo.

Samhället påverkas av fastighetsbranschen och av fastighetsutveckling på ett flertal sätt. Framförallt påverkas samhället av den energianvändning fastigheterna har men fastigheter påverkar även människors närmiljö och hur man lever sin vardag samt hur det lokala näringslivet utvecklas. Samhällsfunktioner i stort påverkas också av fastighetsutveckling och gör att samhället verkar och utvecklas i en mer hållbar riktning.

SFF har som hållbarhetsmål att öka volymerna utestående Gröna obligationer. Mer Gröna obligationer innebär fler miljöcertifierade Gröna fastigheter, vilket är positivt för den hållbara utvecklingen.

Bolaget försöker alltid att medverka i seminarier, skriva artiklar och delta i investerarmöten. Alla utåtriktade aktiviteter är till godo för SFF och strävan att emittera mer Gröna obligationer. Mer information om SFFs Gröna arbete finns på bolagets hemsida. SFF har Moody's högsta Gröna betyg, GB1, för

bolagets Gröna obligationer. Verifieringen från Moody's har stärkt efterfrågan på SFFs Gröna obligationer.

Investorare av Gröna obligationer och bolagets ägare är SFF's viktigaste intressegrupper vad gäller hållbarhetsfrågor. Bolagets ägare arbetar metodiskt sedan flera år med hållbarhetsfrågor och har identifierat ett antal hållbarhetsområden som bolagen följer upp och löpande rapporterar om. Bland hållbarhetsområden märks till exempel energieffektivisering, sociala förhållanden, jämställdhet, personalfrågor och motverkande av korruption. SFF för en löpande dialog om hållbarhetsfrågor med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang.

De Gröna investerarna informeras genom ett Grönt marknadsbrev som publiceras på hemsidan vid varje ny Grön obligationsemission. Det innehåller vilka fastigheter som finansieras och dess klimatpåverkan. På hemsidan publiceras även ett årligt Grönt marknadsbrev innehållande alla Gröna fastigheter som finansieras via Gröna obligationer. Investerarna påverkar också möjligheten att emittera Gröna obligationer genom sitt starka intresse att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter. Investerarna informeras även via bolagets Kapitalmarknadsdag, enskilda möten och pressmeddelanden.

Den egna verksamhet 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 när på alla styrelsemöten sker via telefonkonferens och SFF reser sällan på företagets uppdrag.



SFF:s bidrag till de globala målen och Agenda 2030

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och indirekt ägarbolagens hållbarhetsarbete bidrar SFF till de globala målen och Agenda 2030.



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

Ägarbolagens mest väsentliga hållbarhetsområden

Catena	Hållbar logistik och samhällsutveckling Miljöeffektiva fastigheter Attraktiv arbetsgivare
Diös	Hållbar stadsutveckling Hållbar förvaltning Attraktiv arbetsgivare Ansvarsfullt företagande
Fabege	Attraktiv arbetsgivare Hållbar stadsutveckling Miljöeffektiva fastigheter Grön finansiering Hållbara relationer och ansvarsfulla affärer
Platzer	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).

Miljöcertifiering ett krav

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.



SFF:s gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, m ²	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energi-användning	Koldioxidutsläpp, CO ₂	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Hägern Mindre 7	13 422	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	99 kWh/m ²	0,5 kg/m ²	58
Stockholm	Getingen 13	16 914	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	66 kWh/m ²	0,9 kg/m ²	59
Solna	Nationalarenan 8	42 000	Fabege *	BREEAM SE, Excellent	Certifierad	61 kWh/m ²	1,2 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 3:12	3 503	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	104 kWh/m ²	0,6 kg/m ²	96
Göteborg	Gårda 3:14	8 758	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	50 kWh/m ²	0,3 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 1:15	11 888	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	83 kWh/m ²	0,5 kg/m ²	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16 735	Platzer **	LEED, Platinum	Certifierad	69 kWh/m ²	0,4 kg/m ²	100
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 004	Platzer **	LEED, GULD	Certifierad	63 kWh/m ² ***		100
Lund	Syret 3	17 588	Wihlborgs ****	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	32 kWh/m ²	0 kg/m ²	10
Malmö	Kranen 8	15 455	Wihlborgs ****	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	91 kWh/m ²	0 kg/m ²	80
Helsingborg	Floretten 4	4 787	Wihlborgs ****	Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	50 kWh/m ²	0 kg/m ²	100

Fabege: * Energianvändning kWh/kvm Atemp (2018). Koldioxidekvivalenter CO₂ (2018).

Platzer: ** Energianvändning kWh/kvm Atemp (2018). Koldioxidekvivalenter CO₂ (2018).

*** Projekterad energianvändning

Wihlborgs: **** Energianvändning kWh/kvm Atemp. Koldioxidekvivalenter CO₂ (2018). CO₂ är kopplat till inköp av energi till byggnaden eller energi som är lokalt producerad, t ex solceller.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD:n för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), nedan SFF, avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari till 31 december 2018.

Verksamheten

SFF är ett bolag speciellt bildat för utgivande av obligationer under ett MTN-program. Bolaget lanserades i januari 2015. Syftet med verksamheten är att på kapitalmarknaden på ett effektivt sätt upphandla kapital genom att emittera MTN under det svenska MTN-programmet på högst 12 Mdr kronor. Bolaget kan beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag, som genom säkerställd finansiering emitterar MTN på den svenska kapitalmarknaden som finansieringskälla. Genom SFF kan ägarna tillsammans attrahera kapital till lägre kostnad än vad ägarna kan göra var för sig. SFF var det första bolaget i Sverige som ställer fastigheter som säkerhet för ett MTN-program.

Under året har SFF emitterat 3 571 Mkr, varav 1 644 Mkr gröna obligationer. Totalt sedan 2015 har SFF emitterat 15 129 Mkr (inklusive återköp av lån 101 och 102 samt förfall av lån 103, 104, 107, 108, 109 och 111) varav 7 214 Mkr Gröna obligationer.

Emitterade obligationer, 2018

Likviddag	Förfallodag	Belopp Mkr	Lån nr	Kupong	ISIN-kod
2018-03-09	2020-02-28	891	119	0,49 % Fast	SE0010832667
2018-03-20	2020-02-28	282	119 tranch 2	0,49 % Fast	SE0010832667
2018-05-31	2020-05-31	534	120	0,465 % Fast	SE0011088830
2018-05-31	2021-05-31	220	121	0,80 % FRN	SE0011088848
● 2018-09-07	2020-09-07	320	122	0,65 % FRN	SE0011642123
● 2018-09-07	2020-09-07	600	123	0,53 % Fast	SE0011642115
● 2018-12-03	2020-12-03	724	124	0,80 % FRN	SE0010599423

Totalt: 3 571

● 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 och gjort sitt Gröna ramverk tydligare för investerare och intressenter. SFF har erhållit ett nytt utlåtande från Cicero som ger bolagets Gröna ramverk medelgrönt betyg, vilket är samma som tidigare nivå.

Fredrik Sjudin blev ny styrelsemedlem i oktober. Fredrik representerar Platzer i styrelsen och ersätter Lennart Ekelund som slutar på egen begäran.

Resultat

SFF visar ett positivt resultat, 366 t kr (-92), för 2018. Bolaget har under året ökat sina primärlån och placeringar samtidigt som avkastningen på placeringarna har ökat något.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 31,8 Mkr (139,7). På bokslutsdagen hade bolaget en kassa på 492 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 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

SFF har under 2019 emitterat tre obligationslån om 792 Mkr.

Utsikter inför 2019

Hösten 2018 var en turbulent tid för alla emittenter i obligationsmarknaden. Förhoppningsvis ser vi en positivare marknad 2019 och att intresset för att köpa företagsobligationer generellt ökar och för SFFs obligationer specifikt.

Vi har stor tillförsikt på 2019 och tror som de flesta marknadsbedömare att vi kommer att gå in i en lugnare ekonomisk fas, men inte ner i en lågkonjunktur. SFFs målsättning för 2019 är att vi skall ha högre utestående obligationsvolym vid årets slut än vid årets ingång och att vi skall prioritera att emittera Gröna obligationer.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	Kr
Balanserade vinstmedel	1 062 790 805
Årets resultat	366 328
Summa	1 063 157 133
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande	
att till aktieägare utdelas	0
I ny räkning balanseras	1 063 657 133
Summa	1 063 157 133

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

SFF:s pantsatta fastigheter

Marknadsvärdet uppgick 2018-12-31 till 18 009 Mkr (15 639). Utestående obligationer uppgick till 9 446 Mkr (9 172) och belåningsgraden var 52 % (59).

Kommun/ort	Fastighetsbeteckning	Ägare
Borås	Vindtunneln 2	Catena
Burlöv	Sunnanå 12:27	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 3:12	Platzer
● Göteborg	Gårda 3:14	Platzer
● Göteborg	Gårda 1:15	Platzer
● Göteborg	Gullbergsvass 5:26	Platzer
● Göteborg	Lindholmen 39:3	Platzer
Hallsberg	Terminalen 1	Catena
● Helsingborg	Floretten 4	Wihlborgs
Helsingborg	Kroksabeln 11	Wihlborgs
Helsingborg	Kniven 2	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 25	Wihlborgs
Malmö	Bronsdolken 3	Wihlborgs
Malmö	Flygledaren 9	Wihlborgs
Malmö	Neptun 6	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	Hägern Mindre 7	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 2018-12-31

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 utfärdad av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB respektive Wihlborgs Fastigheter AB, och pantbrev i pantsatta fastigheter.	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. Reguljära 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 %.

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 ägarerna.

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 ägarerna. Kassan placeras endast hos högt kreditvärddiga motparter i enlighet med bolagets kovenanter. Genom säkerhet vid utlåning och stress tester 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 ägarerna, 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.



Kolga 4, Malmö



Stören 17, Luleå

Finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

Tkr	Not	2018	2017
Administrationskostnader	1, 2	-7 318	-6 698
Summa rörelsekostnader		-7 318	-6 698
Rörelseresultat		-7 318	-6 698
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	59 698	49 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-51 909	-43 054
Summa finansiella intäkter och kostnader		7 789	6 580
Resultat efter finansiella poster		471	-118
Uppskjuten skatt	6	-105	26
ÅRETS RESULTAT		366	-92

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	5	7 014 957	6 233 238
Uppskjuten skattefordran	6	404	509
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 015 361	6 233 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristig del av långfristig fordran	5	2 998 900	3 496 000
Förutbetalda kostnader		3 416	3 919
Upplupna ränteintäkter		25 628	20 062
Kassa och bank		491 723	459 948
Summa omsättningstillgångar		3 519 667	3 979 929
SUMMA TILLGÅNGAR		10 535 028	10 213 676
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 066 501	1 025 501
Balanserat resultat		-3 710	-3 618
Årets resultat		366	-92
Summa fritt eget kapital		1 063 157	1 021 791
Summa eget kapital		1 063 657	1 022 291
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	7, 8, 9	6 616 000	5 875 000
Summa långfristiga skulder		6 616 000	5 875 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8	0
Obligationslån	7, 9	2 830 000	3 297 000
Upplupna utgiftsräntor obligationslån		24 953	19 281
Upplupna kostnader		410	104
Summa kortfristiga skulder		2 855 371	3 316 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 535 028	10 213 676

Förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2016	500	698 883	699 383
Årets resultat		-92	-92
Summa intäkter och kostnader för perioden		-92	-92
Aktieägartillskott		323 000	323 000
Eget kapital 31 december 2017	500	1 021 791	1 022 291
Årets resultat		366	366
Summa intäkter och kostnader för perioden		366	366
Aktieägartillskott		41 000	41 000
Eget kapital 31 december 2018	500	1 063 157	1 063 657

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

Kassaflödesanalys

Tkr	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	471	-118
Förändring av rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-5 063	6 136
Kortfristiga skulder	5 986	-6 011
Summa förändring av rörelsekapital	923	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 394	7
Investeringsverksamheten		
Ökning långfristiga finansiella fordringar	-3 780 619	-4 283 313
Återbetalning finansiella fordringar	3 496 000	1 188 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284 619	-3 095 313
Finansieringsverksamheten		
Återbetalning av lån	-3 297 000	-1 126 000
Upptagna lån	3 571 000	4 038 000
Aktieägartillskott	41 000	323 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	315 000	3 235 000
Förändring av likvida medel	31 775	139 694
Likvida medel vid periodens början	459 948	320 254
Likvida medel vid periodens slut	491 723	459 948

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.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2018 avser främst följande områden:

- Ändringar i IAS 7 Rapport över kassaflöden ("Disclosure Initiative")
- Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter (Redovisning av uppskjutna skattefordringar på orealiserade förluster)

Ändringarna har framför allt inneburit utökade upplysningskrav.

Uppläggningsavgifter har redovisats netto och ingen väsentlig effekt uppstår.

- Ändringar till ny standard IFRS 9 Finansiella instrument

Nya IFRS och tolkningar har börjat tillämpas. Nedan beskrivs sådana standarder som kan påverka bolagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument:

Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Ändringarna i RFR 2 avseende IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Bolaget har tillämpat standarden för första gången under nuvarande räkenskapsår.

Klassificering och värdering.

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 kontraktella kassaflödena endast utgörs av betalning av kapitalbelopp och ränta.

Företagets affärsmodell för de tillgångar som ingår i Lånfristiga fordringar och kortfristig del av långfristig fordran är att inneha dessa för att erhålla kontraktssenliga kassaflöden och att dessa kassaflöden enbart utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet, vilket innebär att företaget även fortsättningsvis kommer att klassificera dessa instrument till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar i företagets kassakravsportfölj innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar både för att erhålla kontraktssenliga kassaflöden såväl som att sälja dessa finansiella tillgångar och kommer även fortsättningsvis att klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat. Företagets bedömning är att klassificerings- och värderingsreglerna i IFRS 9 inte väntas ge någon betydande förändring i de finansiella rapporterna.

Nedskrivning

Den andra delen av IFRS 9 introducerar en framåtblickande förväntad kreditförlustmodell som till skillnad från IAS 39 bygger upp reserveringar redan när nya krediter beviljas. IFRS 9 är dessutom mer omfattande än IAS 39 gällande nedskrivningskraven. Tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via övrigt totalresultat samt kreditåtagande ska omfattas av prövningen av nedskrivningsbehovet. Bolagets kriterier för att identifiera om en signifikant ökning inträffat bygger på relativa förändringar i sannolikheten för fallissemang. Kvantitativa faktorer som exempel förändring av BNP och PMI är faktorer som inte reflekteras i modellen vilka dock kan användas för att identifiera en ökning av kreditrisken. Modellen för att bedöma sannolikheten för fallissemang och därmed signifikant ökning av risk har konstruerats för bolagets utlåningsportfölj. Regelverket fordrar också en framåtblickande del där makrovariabler hämtas från officiella källor. Modellen bygger på olika scenarios för fallissemang, och baserat endast på kvantifierbara fakta. Underlaget kompletteras med bolagets och styrelsens egna erfarenheter. Övergången till IFRS 9 har därmed inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter. Vi värderar alla våra säkerheter 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 och och görs enligt IFRS av våra låntagare två gånger per år.

Säkringsredovisning

SFF tillämpar ej säkringsredovisning.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer få några väsentliga effekter på de finansiella rapporterna.

IFRS 16

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning behöver reglerna i IFRS 16 inte tillämpas i juridisk person. För de företag som väljer att tillämpa underlaget införs istället regler som omfattar de principer som ska tillämpas för redovisning av leasingavtal hos leasetagare och leasegivare, redovisning av sale-and-lease-back transaktioner samt upplysningskrav. Ändringarna i RFR2 avseende IFRS 16 ska börja tillämpas räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Ändringarna kommer inte ha någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

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

Forordningar 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	2018	2017
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	212	75
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	212	75

Not 2 Antalet ledande befattningshavare per balansdagen

	2018-12-31	2017-12-31
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	2018	2017
Ränteintäkter placeringar	2 038	1 614
Ränteintäkter utlåning	57 660	48 020
Summa ränteintäkter och liknande poster	59 698	49 634

Not 4 Räntekostnader och liknande poster

Tkr	2018	2017
Räntekostnader obligationslån	-51 909	-43 054
Summa räntekostnader och liknande poster	-51 909	-43 054

Not 5 Långfristiga fordringar

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans finansiella fordringar	6 233 238	5 445 925
Nyutlåning	3 780 619	4 283 313
Omklassificering till kortfristig fordran	-2 998 900	-3 496 000
Utgående balans finansiella fordringar	7 014 957	6 233 238

Not 6 Uppskjuten skattefordran

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatt	-105	26
Skatt på årets resultat	-105	26
Avstämning årets skattekostnad		
	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat resultat före skatt	471	-118
Skatt beräknad med skattesats 22%	104	-26
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1	0
Summa	105	-26
Årets redovisade skattekostnad	105	-26

SFF har per 2018-12-31 ett totalt ovärderat underskott om 1 456 619 kr (1 929 364).

Not 7 Obligationslån

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning		
< 1 år	2 830 000	3 297 000
1-3 år	5 842 000	5 101 000
3-5 år	774 000	774 000
> 5 år	-	-
	9 446 000	9 172 000

SFFs likviditetsrisk hanteras genom en stark kassa och att vi i god tid innan obligationsförfall säkerställer amortering från låntagare eller omsätter obligationerna i marknaden.

Not 8 Långfristiga skulder

Värdet vid marknadsvärdering av utestående obligationslån var -24,5 Mkr. Mid market-kurser har använts vid värderingen som är utförd per per sista bankdagen i december 2018. SFF har obetydlig ränterisk då upplåning matchar utlåning både vad gäller löptid och räntekonvention.

Not 9 Ställda panter och garantiförpliktelser

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Ställda panter	9 472 471	9 195 132
Garantiförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2017-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Andra förändringar*	2018-12-31
Långfristiga skulder				
Obligationslån	5 875 000	3 571 000	-2 830 000	6 616 000
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	3 297 000	-3 297 000	2 830 000	2 830 000
Upplupna räntor	19 281	5 672		24 953
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	9 191 281			9 470 953

*Omklassificering från långfristiga till kortfristiga skulder





Ordförandeord

Bästa investerare,

2018 var ett positivt år för SFF med fortsatt stigande obligationsvolym. Det märks att SFF är en kvalitetsemitter som investerare gärna vänder sig till när det blir lite oroligare på kreditmarknaden.

För att säkerställa en ansvarsfull bolagsstyrning och bibehålla samtliga intressenters förtroende för SFF och vår verksamhet har styrelsen regelbundet sammanträtt och hanterat frågeställningar kring regelverk, strategier och affärsverksamhet. Styrelsen är ansvarig för organisation och inriktning i samverkan med VD och övrig personal och det är naturligt att bolagsstyrningen även ska stödja den affärsrelaterade verksamheten. Den dagliga verksamheten ska utföras på ett professionellt och effektivt sätt. Kontroll och efterlevnad ska vara ledord för bolaget.

Under året genomfördes även en utvärdering av styrelsen och styrelsearbetet vilken visade att styrelsen är väl sammansatt och har den erfarenhet och kompetens som erfordras för att fortsätta utveckla bolaget i positiv riktning. Styrelsens erfarenheter sträcker sig från fastighetsrelaterade frågor till finansiella strategier. Styrelsemedlemmarna har även ett stort professionellt nätverk vilket bidrar till SFF:s framgångsrika utveckling.

För oss i styrelsen är det viktigt att investerarna känner stor trygghet med att köpa obligationer utgivna av SFF. För oss handlar det om att kunna erbjuda kvalitetsfastigheter som säkerheter, bedriva en effektiv affärsverksamhet och ha en god bolagsstyrning. Ännu en viktig faktor för att skapa trygghet är att ha en tydlig informationsgivning och informera investerarna om händelser i bolaget.

I styrelsen har vi också starkt fokus på hållbarhet. SFF bedriver ett framgångsrikt arbete med de Gröna obligationerna som tagits emot väl av investerarna. Det är bra att SFF bidrar till en bättre och mer hållbar framtid.

Jag tror att 2019 har förutsättningar att bli ännu ett händelserikt år för SFF. Med en allt mer volatil kreditmarknad kommer efterfrågan på kvalitetsemitter att fortsätta att öka.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla investerare för ert förtroende under 2018 och samtidigt vill jag passa på att välkomna våra nya investerare till SFF.

Peter Andersson

Stockholm den 22 februari 2019

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.

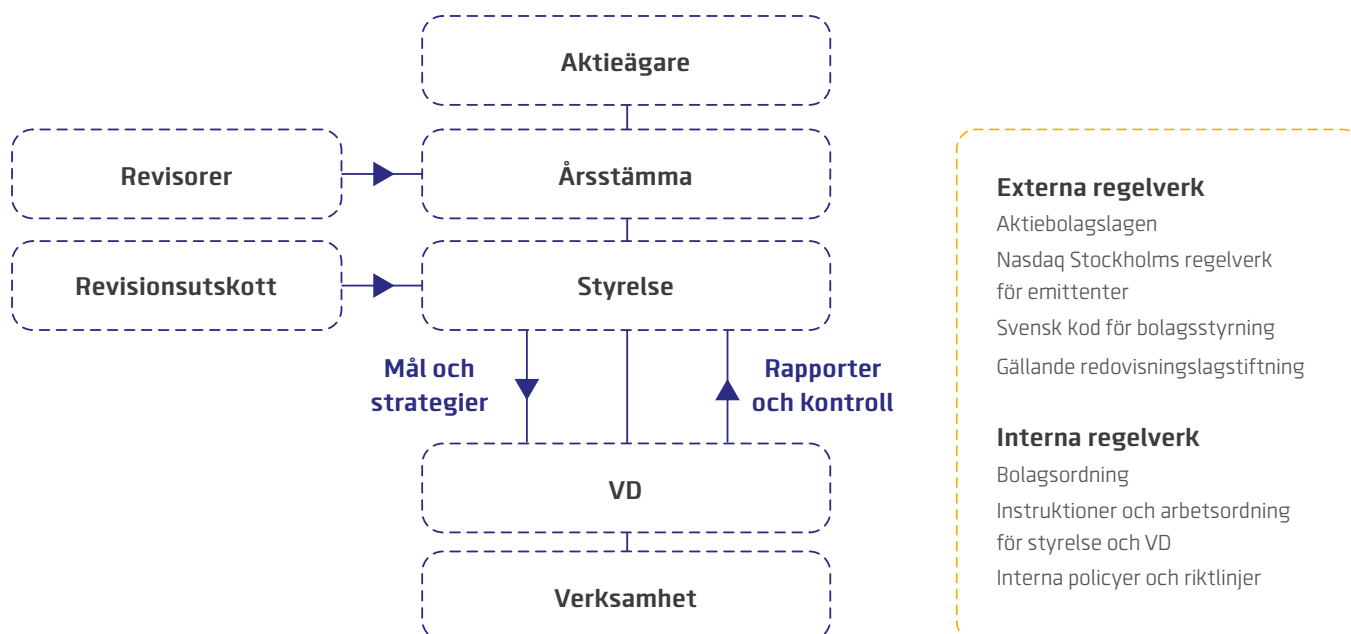
Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt interna riktlinjer och policyer.

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 ersättningsutskott 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 justeringspersoner av stämmoprotokoll vilket förklaras närmare under avsnittet Årsstämma. Med beaktande av verksamhetens omfattning sker inte någon översiktlig granskning av delårsrapport.

Styrningsstruktur

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



Aktiekapital och aktieägare

SFF hade den 31 december 2018 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 41 Mkr och det sammanlagda aktieägartillskottet uppgick den 31 december 2018 till 1 067 Mkr.

Moderbolaget SFF Holding AB, org nr 556958-5606, äger 100 procent av aktiekapitalet. SFF Holding AB har fem ägare som vardera äger 20 procent 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 2019 äger rum den 29 mars.

Årsstämma 2018 ägde rum den 29 mars 2018. 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 2018 har sammantagits och 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 2018

Under 2018 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 2018 har styrelsen beslutat om fem emissioner. Den ledamot som representerar det bolaget som är aktuellt för emission deltar inte i beslutet om emission. Den 5 oktober valdes Fredrik Sjudin in i styrelsen på en extra bolagsstämma. Fredrik ersätter Lennart Ekelund som utträder ur styrelsen.

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 2018 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 2018 valdes Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2019. Kent Åkerlund är auktoriserad revisor och har vid sidan av uppdraget i SFF revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Bactiguard, Fabege och Tagehus. Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning. För räkenskapsåret 2018 uppgick den totala ersättningen till revisorn till 212 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

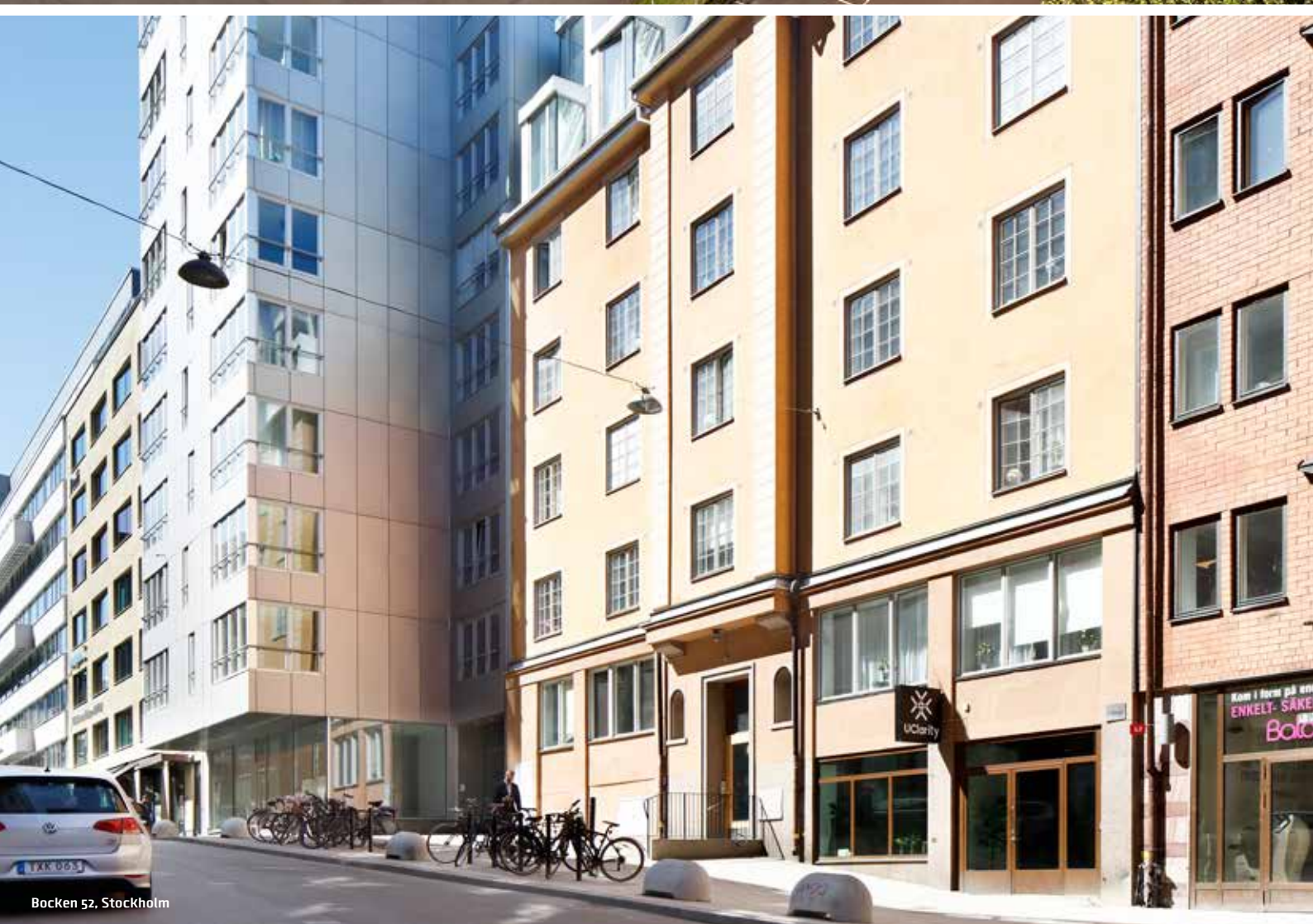
En översyn av alla interna policyer och instruktioner sker årligen och fastställs av styrelsen. VD rapporterar till styrelsen enligt instruktionen för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet och årsredovisningen. Styrelsen granskar också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



Vindtunneln 2, Borås



Bocken 52, Stockholm

Styrelse



Peter Andersson

Födelseår: 1966

Befattning i styrelsen: Ordförande

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Vice VD och CFO i Catena

Tidigare erfarenhet: Tidigare ekonomi- och finansdirektör i Brinovakoncernen. Ekonomichef i Fastighets AB Skånehus. Ekonom och ekonomichef i Riksborgen 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 Fabège

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

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i NP3 Fastigheter och Hemsö.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 11 av 13



Fredrik Sjudin

Födelseår: 1974

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2018

Utbildning: Civilekonom, finans

Befattning ägarbolag: CFO i Platzer Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Verkat som ekonomichef och CFO i fastighetsbolagen Partillebo och Köpings Bostads AB samt inom lending på Kommuninvest.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 2 av 3



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 för Inlandsbanan, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haningehem.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 12 av 13



Arvid Liepe

Födelseår: 1967

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Ekonomi- och finanschef i Wahlborgs 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: 12 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 på Nobel Industrier och Venantius. Finanschef på Drott och Fabège.

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 på Nobel Industrier och Venantius. Finanschef på Drott och Fabège.



Marielle Lundholm

Födelseår: 1971

Befattning: Controller

Tillträdde nuvarande tjänst: 2014

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Controller på Exportrådet och Telge Kraft.

Avslutar sitt uppdrag: 31 december 2018



Benita Fridholm

Födelseår: 1966

Befattning: Ekonom

Tillträdde nuvarande tjänst: november 2018

Utbildning: Ekonom

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



Revisor

Revisor är revisionsfirman Deloitte AB.

På bolagsstämman den 29 mars 2018 utsågs Kent Åkerlund som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2019.

Kent Åkerlund har revisionsuppdrag i följande större företag; Clas Ohlson, Bactiguard, Fabège 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 22 februari 2019

Peter Andersson
Ordförande

Åsa Bergström

Fredrik Sjudin

Claes Helgstrand
VD

Rolf Larsson

Arvid Liepe

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2019

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 2018-01-01 - 2018-12-31. Bolagets årsredovisning 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 2018 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 revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) 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 FastighetsFinansiering 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) 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 2018 till 9 446 Mkr. Motsvarande belopp återfinns som fordran på

ägare. Redovisning av dessa skulder och fordringar påverkar den rättvisande bilden av de finansiella rapporterna.

För sammanställning över under året emitterade obligationer hänvisas till sidan 16 i detta dokument. För ytterligare information hänvisas till bolagets redovisningsprinciper på sidorna 22-23, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 18 och noterna 8, 9, 10 och 11 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. 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 på fel.

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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 eventuella 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 Fastighets-Finansiering 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 fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett

förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 29-35 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. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Svensk FastighetsFinansiering AB (publ):s revisor av bolagsstämman 2018-03-29 och har varit bolagets revisor sedan 2014-12-18.

Stockholm 27 februari 2019

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 2018-12-31	Februari 2019
Årsstämma 2019	29 mars 2019
Marknadsvärde fastigheter per 2019-03-31	April 2019
Marknadsvärde fastigheter per 2019-06-30	Juli 2019
Delårsrapport januari – juni 2019	Augusti 2019
Marknadsvärde fastigheter per 2019-09-30	Oktober 2019
Årsredovisning 2019	Februari 2020

Kontakt

Välkomna att kontakta oss på Svensk FastighetsFinansiering.

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Box 7332
103 90 Stockholm

Ny adress:

1 februari 2019 byter SFF postadress till:
Vasagatan 38, 111 20 Stockholm.

1 april 2019 byter SFF även besöksadress till:
Vasagatan 38, 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

