

Årsredovisning för  
**Sagax Stockholm Två AB**  
556713-4837

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7
Underskrifter	8



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sagax Stockholm Två AB, 556713-4837, får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga, förvalta och driva handel med fast och lös egendom. Bolaget äger samtliga aktier i Satrap Kapitalförvaltning AB, 556748-3309, och Fastighets AB Apicius, org nr 559015-8902, samt 50% av aktierna i Söderport Property Investment AB, org nr 559194-8681. Resterande del ägs av Nyfosa AB.

Söderport Property Investment AB äger i sin tur 100% av Söderport Holding AB (556819-2230) och Söderport Under 2 AB (556849-7209). I koncernen ingår även Torslanda Property Investment AB som efter tvångsinlösen 2023 innehas till 100%. Koncernen omfattar vid årsskiftet 91 (98) dotterbolag. Totalt äger koncernen 86 (85) fastigheter med en uthyrningsbar area om 773 209 (769 472) kvadratmeter.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under året

Torslanda Property investment AB's ansökan om avnotering godkändes och sista dag för handel på First North Growth Market var 18 januari 2023.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under året.

#### Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	19 802	13 191	-	-
Resultat efter finansiella poster	124 640	107 799	1 162 729	-72
Soliditet, %	51,4	45,4	45,0	99,9

Definition av nyckeltal, se not 1.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1 297 685	107 695	1 405 480
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämmobeslut:</i>				
Balanseras i ny räkning		107 695	-107 695	-
Årets resultat			124 527	124 527
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>1 405 380</b>	<b>124 527</b>	<b>1 530 007</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 405 379 241
årets resultat	124 526 796
Totalt	1 529 906 037
disponeras:	
balanseras i ny räkning	1 529 906 037
Summa	1 529 906 037

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		19 802	13 191
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 802</b>	<b>13 191</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>1</b>		
Övriga externa kostnader	2	-19 690	-13 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 690</b>	<b>-13 088</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112</b>	<b>103</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-	-200 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	180 000	335 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 266	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-56 739	-28 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>124 527</b>	<b>107 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>124 639</b>	<b>107 799</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-112	-104
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-112</b>	<b>-104</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>124 527</b>	<b>107 695</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>124 527</b>	<b>107 695</b>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	1 336 581	1 336 581
Andelar i intresseföretag	8	1 632 401	1 632 401
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 968 982</b>	<b>2 968 982</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 968 982</b>	<b>2 968 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 283	16 647
Fordringar hos intresseföretag		-	110 000
Övriga fordringar		3	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 286</b>	<b>126 651</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 286</b>	<b>126 651</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 975 268</b>	<b>3 095 633</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 405 379	1 297 685
Årets resultat		124 527	107 695
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 529 906</b>	<b>1 405 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 530 006</b>	<b>1 405 480</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		1 445 258	1 690 143
Övriga skulder		4	10
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 445 262</b>	<b>1 690 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 975 268</b>	<b>3 095 633</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Intäkter**

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

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens hyresintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Några löner eller ersättningar har liksom föregående år ej betalats ut.

## Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nedskrivningar	-	-200 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-200 000</b>

## Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning intresseföretag	180 000	335 000
<b>Summa</b>	<b>180 000</b>	<b>335 000</b>

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	317	1 255
Ränteintäkter, övriga	949	-
<b>Summa</b>	<b>1 266</b>	<b>1 255</b>

## Not 6 Övriga räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	56 739	28 560
<b>Summa</b>	<b>56 739</b>	<b>28 560</b>

## Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 336 581	1 186 581
-Aktieägartillskott	-	350 000
-Nedskrivning	-	-200 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 336 581</b>	<b>1 336 581</b>

## Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Eget kapital	Bokfört värde
Satrap Kapitalförvaltning AB 556748-3309, Stockholm	1 000	100	2 437 293	1 185 000
FAB Apicius 559015-8902, Stockholm	100 000	100	169 905	151 581
				<b>1 336 581</b>

## Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 632 401	1 517 401
-Nyemission	-	115 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 632 401</b>	<b>1 632 401</b>

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Intresseföretag, org nr, säte</i>	<i>Antal andelar i % 1)</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>2023-12-31 Redovisat värde</i>
Söderport Property Investment AB, 559194-8681, Stockholm	50	2 929 813	1 632 401
			<b>1 632 401</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	Inga	Inga

### Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

## Not 11 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till AB Sagax (publ.), org nr 556520-0028, med säte i Stockholms stad.

AB Sagax (publ.) upprättar koncernredovisning.

Bolaget har erlagt förvaltningsarvode till AB Sagax (publ.) om 19 684 (13 080) kkr.

## Underskrifter

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Björn Garat

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517302534

## Dokument

10568 Sagax Stockholm Två AB ÅR 2023  
Huvuddokument  
9 sidor  
*Startades 2024-05-13 09:33:35 CEST (+0200) av Eva Persson (EP)*  
*Färdigställt 2024-05-14 12:25:10 CEST (+0200)*

## Initierare

Eva Persson (EP)  
AB Sagax  
Org. nr 556520-0028  
[eva.persson@sagax.se](mailto:eva.persson@sagax.se)

## Signerare

Björn Garat (BG)  
*Personnummer 750417-0437*  
[bjorn.garat@sagax.se](mailto:bjorn.garat@sagax.se)  
+46707237779



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN GARAT"*  
*Signerade 2024-05-13 11:42:03 CEST (+0200)*

Pontus Ohlsson (PO)  
EY  
*Personnummer 840831-7892*  
[pontus.ohlsson@se.ey.com](mailto:pontus.ohlsson@se.ey.com)  
+46702789663



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS OHLSSON"*  
*Signerade 2024-05-14 12:25:10 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

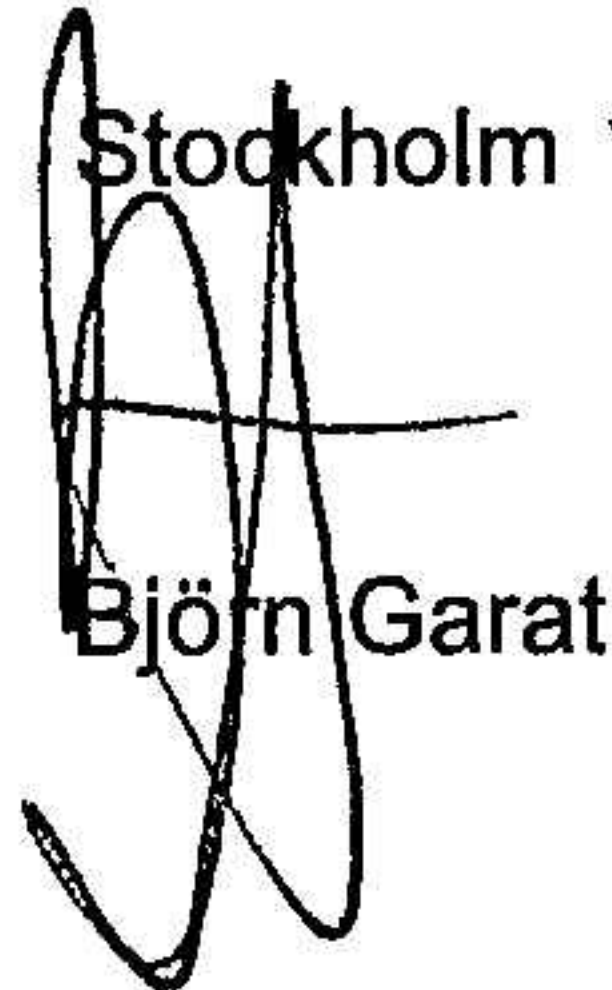


2024052309610

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sagax Stockholm Två AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-21. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 21,5 2024



Björn Garat

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sagax Stockholm Två AB, org.nr 556713-4837

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sagax Stockholm Två AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Sagax Stockholm Två AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sagax Stockholm Två AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sagax Stockholm Två AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Eva Persson

0708-408322

# PENNEO

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

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

**PONTUS OHLSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 13:09:40 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024052309613

Penneo dokumentnyckel: COEG7-T6D2Y-PUXYH-AZQ1G-WBC2J-TFFQ6