

# Årsredovisning

## Scius Partners AB

Org.nr 556736-9664

Räkenskapsår 2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 22 maj 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 1 juni 2023



Per Johannesson

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktör för Scius Partners AB avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Redovisnings- och värderingsprinciper	7
Noter	8

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

*u*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget startade sin verksamhet den 4 september 2007. Bolaget arbetar som operating partner åt utländska investerare som vill investera i fastigheter i Norden. Bolaget har under året arbetat åt den utländska investerarna Invesco, Blackstone och Angelo Gordon samt arbetat med den utländska investeraren Starwood via systerbolaget Scius Cod AB.

Bolaget förvaltar sammanlagt 9 fastigheter till ett marknadsvärde av ca 9,0 miljarder.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Scius Holding AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Intäkterna från förvaltningen för räkenskapsåret är i linje med tidigare år. Däremot har intäkter från transaktioner minskat jämfört med 2021.

Under räkenskapsåret har Ryssland invaderat Ukraina, men kriget har inte påverkat företagets verksamhet eller resultat.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	35 952	50 358	30 521	45 802
Resultat efter finansiella poster	13 731	23 478	8 013	25 850
Balansomslutning	15 775	31 040	14 994	34 365
Soliditet	67,7%	62,2%	44,7%	59,5%

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserad vinst</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Förändring i eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	100 000	0	604 506	18 602 480
Omräkningsdifferens	0	0	0	0
Överföring av föregående års resultat	0	0	18 602 480	-18 602 480
Utdelning	0	0	-19 206 986	0
Årets resultat	0	0	0	10 574 403
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 574 403</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande :

Balanserad vinst	0
Årets resultat	10 574 403
Kronor	<b>10 574 403</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas	9 000 000
i ny räkning överförs	1 574 403
Kronor	<b>10 574 403</b>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

Bolagets fria egna kapital uppgår till 10 574 403 kr. Styrelsen föreslår utdelning uppgående till 9 000 000 kr. Det är styrelsens bedömning att den föreslagna utdelningen ej kommer påverka bolagets förmåga att klara av att reglera sina förpliktelser, investeringsbehov eller andra åtaganden.

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

16

## Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	35 951 875	50 358 340
		<b>35 951 875</b>	<b>50 358 340</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-7 406 293	-7 015 503
Personalkostnader	2	-14 836 912	-19 353 074
Avskrivningar		0	0
		<b>-22 243 205</b>	<b>-26 368 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 708 670</b>	<b>23 989 763</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Resultat från försäljning av maskiner och inventarier		0	-8 160
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	22 751	12 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-17	-515 843
		<b>22 734</b>	<b>-511 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 731 404</b>	<b>23 477 873</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-371 815	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 359 589</b>	<b>23 477 873</b>
Skatt på årets resultat		-2 785 186	-4 875 393
<b>Årets resultat</b>		<b>10 574 403</b>	<b>18 602 480</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	61 586
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>61 586</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 801 677	2 880 942
Skattefordran		0	0
Fordringar koncernbolag		6 378 732	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 434 050	4 105 601
		<b>13 614 459</b>	<b>6 986 543</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>2 160 576</b>	<b>23 992 024</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 775 035</b>	<b>30 978 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 775 035</b>	<b>31 040 153</b>

u

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (900 aktier)		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	604 506
Årets resultat		10 574 403	18 602 480
		<b>10 574 403</b>	<b>19 206 986</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 674 403</b>	<b>19 306 986</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		577 631	173 501
Aktuella skatteskulder		664 651	2 725 780
Övriga skulder		2 000 388	5 624 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 857 962	3 209 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 100 632</b>	<b>11 733 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 775 035</b>	<b>31 040 153</b>

np

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänt

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

### Fordringar, skulder och avsättningar

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

### Poster i utländsk valuta

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

### Anläggningstillgångar

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

Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp över 5 år.

### Intäktsredovisning

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

## Noter

<b>Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	13%	28%
<b>Not 2 Medelantalet anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	7	7
Kvinnor	1	1
	<b>8</b>	<b>8</b>

<b>Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter intressebolag	0	0
Övriga ränteintäkter	22 751	12 113
Kursdifferenser	0	0
<b>Summa</b>	<b>22 751</b>	<b>12 113</b>

<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader intressebolag	0	0
Övriga räntekostnader	-17	-515 843
Kursdifferenser	0	0
<b>Summa</b>	<b>-17</b>	<b>-515 843</b>

<b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-32</b>	<b>2021-12-32</b>
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
In- och utgående ackumulerade anskaffningsvärden	859 211	843 229
Nyanskaffningar	0	40 846
Avyttringar	-61 586	-24 864
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>797 625</b>	<b>859 211</b>
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-797 625	-797 625
Avyttringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-797 625</b>	<b>-797 625</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>61 586</b>

Stockholm den 22 maj 2023



Tonny Njelsen

Ordförande



Per Johannesson

Styrelseledamot



Mörten Madsen

Styrelseledamot




Mikael Freudmann

Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thijs Dirkse

Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Scius Partners AB, org.nr 556736-9664

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Scius Partners AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Scius Partners ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Scius Partners AB.

### Övrig upply

#### 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 Scius Partners 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.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterat 17 januari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Scius Partners AB för år 2022 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 Scius Partners AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget

- 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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 13:57:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Datum

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023060220981