

Fastighets AB Yxkullen.
Org nr 559193-8732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Yxkullen. intygar härmed att
resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den
2023-07-03

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer
överens med originalen.

Stockholm den 2023-07-03



Per Johannesson

Fastighets AB Yxkullen.
Org nr 559193-8732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Skjutsgossen 12, belägen i Stockholms stad.

Ägare till samtliga aktier i bolaget är Circle Holdco S.á.r.l (B.231.381) med säte i Luxemburg.

Bolaget bildades den 6:e februari 2019 och hette då Circle Bidco AB. Per den 1:e april 2019 köpte bolaget samtliga aktier i Fastighets AB Yxkullen, 556675-1698. Den 3:e juli samma år fusionerades dotterbolaget in i bolaget som i september bytte namn till Fastighets AB Yxkullen.

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv. Förvärvet av Fastighets AB Yxkullen är att anse som ett tillgångsförvärv. I enlighet med redovisningsprinciperna i Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) så skall det redovisas uppskjuten skatt i tillgångsförvärv. I samband med fusionen så uppstod det en uppskjuten skatt hänförlig till övervärdet på fastigheten, motposten till denna uppbokning är goodwill.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Ryssland invaderat Ukraina, men till dags dato har detta inte haft någon direkt påverkan på företagens verksamhet eller resultat i sig. Bolaget följer händelseutvecklingen.

Kriget har indirekt bidragit till en hög inflation under 2022 med stigande räntor och stigande energipriser. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagens ställning och resultat.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Den mest väsentliga risken för Fastighets AB Yxkullen, är kopplad till värderingen på fastigheten. Makroekonomiska faktorer har väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Bolaget har även identifierat en risk i att fastigheterna skulle drabbas av vakanser och kundförluster om hyresgästerna skulle få finansiella problem. Denna risk bedöms dock relativt liten beaktat fastighetens läge och nuvarande hyresgästers betalningsförmåga.

Bolaget har även ett antal finansiella risker kopplade till lånen och risken att inte uppfylla bankernas villkor. Risk finns för att finansieringssvårigheter vid större projekt uppstår i samband med nedgång på marknaden. Ränterisk föreligger också då räntekostnader är en stor kostnadspost i bolaget.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	93 018	91 338	95 376	69 431
Driftnetto	tkr	48 225	64 280	69 651	50 311
Balansomslutning	tkr	2 554 831	2 405 741	2 333 641	2 381 951
Soliditet	%	16	18	21	22

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u> <u>eget</u> <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	478 691	-37 689	441 052
Erhållna kapitaltillskott		50 000	-	50 000
Resultatdisposition enl beslut av årsstämma		-37 689	37 689	-
Årets resultat	—	—	<u>-87 928</u>	<u>-87 928</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	491 002	-87 928	403 124

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier.

m

2023070426672

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	491 001 826
Årets resultat	-87 928 412

	<u>403 073 414</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>403 073 414</u>
	<u>403 073 414</u>

kronor

m

Resultaträkning	Not	2022	2021
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	3	93 320	91 482
Drift- och underhållskostnader		-24 168	-11 796
Fastighetsskatt		-10 068	-8 230
Fastighetsadministration	4, 5	-10 859	-7 176
Driftöverskott fastighetsförvaltning		48 225	64 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 833	-42 252
Nedskrivning av immateriella anläggningstillgångar		-10 374	-
Återföring av nedskrivning av immateriella anläggningstillgångar		-	6 099
Rörelseresultat	6	-8 982	28 127
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-74 376	-57 367
Summa resultat från finansiella poster		-74 367	-57 367
Resultat efter finansiella poster		-83 349	-29 240
Bokslutsdispositioner	9	-14 954	-
Skatt på årets resultat	10	10 375	-8 449
Årets förlust		<u>-87 928</u>	<u>-37 689</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill	11	214 295	224 669
		214 295	224 669
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	2 112 084	1 949 657
Inventarier och installationer	13	49 903	-
Pågående nyanläggningar	14	-	79 704
		2 161 987	2 029 361
Summa anläggningstillgångar		<u>2 376 282</u>	<u>2 254 030</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kund- och hyresfordringar		119	89
Fordringar hos koncernföretag		101 547	97 187
Aktuella skattefordringar		6 580	-
Övriga kortfristiga fordringar		22	14 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 257	2 516
		116 525	114 197
<u>Kassa och bank</u>		62 024	37 514
Summa omsättningstillgångar		<u>178 549</u>	<u>151 711</u>
Summa tillgångar		<u>2 554 831</u>	<u>2 405 741</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		491 002	478 691
Årets förlust		-87 928	-37 689
		403 074	441 002
Summa eget kapital		<u>403 124</u>	<u>441 052</u>
Obeskattade reserver	17	14 954	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	295 616	305 990
Summa avsättningar		<u>295 616</u>	<u>305 990</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 389 756	1 267 536
Skulder till koncernföretag		349 819	320 727
Övriga skulder		2 670	1 150
Summa långfristiga skulder		<u>1 742 245</u>	<u>1 589 413</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 098	7 250
Skulder till koncernföretag		30 915	30 915
Övriga skulder		1 325	2 825
Aktuella skatteskulder		-	3 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	45 554	24 856
Summa kortfristiga skulder		<u>98 892</u>	<u>69 286</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 554 831</u>	<u>2 405 741</u>

m

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-83 349	-29 240
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	21	57 207	36 153
Betald inkomstskatt		-3 439	-16 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-29 581	-9 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelsefordringar		-2 328	6 528
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		33 046	6 441
		-----	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 137	3 560
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-179 459	-92 308
		-----	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-179 459	-92 308
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		122 220	90 322
Erhållna aktieägartillskott		50 000	-
Förändring av koncernskulder		29 092	21 187
Förändring av övrig långfristig skuld		1 520	-288
		-----	-----
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		202 832	111 221
Årets kassaflöde		24 510	22 473
Likvida medel vid årets början		37 514	15 041
		-----	-----
Likvida medel vid årets slut		<u>62 024</u>	<u>37 514</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Yxkullen, med organisationsnummer 559193-8732 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Newsec Property Asset Management Sweden AB, Box 114 05, 404 29 Göteborg. Företagets verksamhet omfattar att investera i, äga och förvalta fastigheter.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Yxkullen är dotterföretag till är Circle Holdco S.á.r.l, org.nr. B 231.381, med säte i Luxemburg.

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för de materiella tillgångarna.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	
Stomme	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	15 år
Installationer	30 år

Hyresgästanspassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Goodwill redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av över dess bedömda nyttjandeperiod som överensstämmer med byggnadens nyttjandeperiod.

Nedskrivning av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

Inkomstskatter

Skattiekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kund- och hyresfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar.

Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Långfristiga fordringar och skulder

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhålls från ägaren redovisas direkt i fritt eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Drifnetto

Driftöverskott fastighetsförvaltning.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheter är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Not 3 Operationella leasingavtal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Framtida minimilcaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	99 803	75 107
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	186 253	166 849
Förfaller till betalning senare än fem år	22 074	50
	-----	-----
	308 130	242 006

Leasingavtal består huvudsakligen av indexreglerade hyresavtal med möjlighet till förlängning.

Not 4 Ersättning till revisorerna

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Deloitte</u> Revisionsuppdraget	290	305
Summa	<u>290</u>	<u>305</u>
<u>PWC</u> Skatterådgivning	89	140
Summa	<u>89</u>	<u>140</u>

Not 5 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året. Bolaget administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har inga transaktioner med närstående utöver koncerninterna räntekostnader, se not 8.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, övriga	9	-
Summa	<u>9</u>	<u>0</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-25 816	-21 110
Övriga finansiella kostnader	-7 416	-8 897
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-41 144	-27 360
Summa	<u>-74 376</u>	<u>-57 367</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förändring överavskrivningar	-14 954	-
Summa	<u>-14 954</u>	<u>0</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	-	-2 349
Uppskjuten skatt	10 374	-6 099
Skatt på årets resultat	<u>10 374</u>	<u>-8 448</u>
Redovisat resultat före skatt	-83 349	-29 240
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	17 170	6 023
Skatteeffekt av skattpliktiga poster	7 715	-4 561
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-14 511	-9 910
Redovisad skatt	<u>10 374</u>	<u>-8 448</u>

Not 11 Goodwill

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	229 243	229 243
Årets förändringar	---	---
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 243	229 243
Ingående nedskrivningar	-4 574	-10 673
Årets förändringar	-	6 099
-Återförda nedskrivningar	-	-
-Nedskrivningar	-10 374	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 948	-4 574
Utgående restvärde enligt plan	<u>214 295</u>	<u>224 669</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 255 879	2 224 983
Inköp	48 264	30 896
Överfört från pågående nyanläggning	160 973	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 465 116	2 255 879
Ingående ackumulerade avskrivningar	-306 222	-263 970
Årets avskrivningar	-46 810	-42 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 032	-306 222
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 112 084</u>	<u>1 949 657</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	1 546 471	1 384 044
Bokfört värde mark i Sverige	565 613	565 613

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten bedöms på bokslutsdagen uppgå till 2 725 Mkr. Värdet är baserat på en intern värdering gjord i Q1 2023.

Not 13 Inventarier och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Årets förändringar		
-Inköp	515	-
-Överfört från pågående nyanläggning	49 411	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 926	0
-Avskrivningar	-23	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>49 903</u>	<u>0</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	79 704	18 292
Under året nedlagda utgifter	139 954	61 412
Under året genomförda omfördelningar, förvaltningsfastigheter	-160 973	-
Under året genomförda omfördelningar, inventarier	-49 411	-
Under året genomförda omfördelningar, kostnadsförda	-9 274	-
Utgående nedlagda utgifter	<u>0</u>	<u>79 704</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda driftkostnader	3 144	1 290
Hysesrabatter	3 283	581
Upplupna intäkter	1 830	644
Summa	<u>8 257</u>	<u>2 515</u>

Not 16 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier med kvotvärde 1 kr.

Not 17 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade överavskrivningar	14 954	-
Summa	<u>14 954</u>	<u>0</u>

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på fastigheter	295 616	305 990
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>295 616</u>	<u>305 990</u>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

Not 19 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	1 389 756	1 267 536
Hysesdepositioner	2 670	1 150
Skulder till koncernföretag	349 819	320 727
Summa	<u>1 742 245</u>	<u>1 589 413</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	11 842	6 424
Upplupna driftkostnader	12 303	1 190
Förskott från hyresgäster	21 409	17 242
	---	---
Summa	<u>45 554</u>	<u>24 856</u>

Not 21 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	46 833	42 252
Nedskrivning/återföring av nedskrivning goodwill	10 374	-6 099
	---	---
Summa justeringar	<u>57 207</u>	<u>36 153</u>

Not 22 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	1 423 809	1 423 809
	---	---
Summa ställda säkerheter	<u>1 423 809</u>	<u>1 423 809</u>

Not 23 Uppgift om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Circle Holdco S.a.r.l (B 231.381), med säte i Luxemburg.

Not 24 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	491 001 826
Årets resultat	-87 928 412
	<hr/>
	kronor <u>403 073 414</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	403 073 414
	<hr/>
	kronor <u>403 073 414</u>

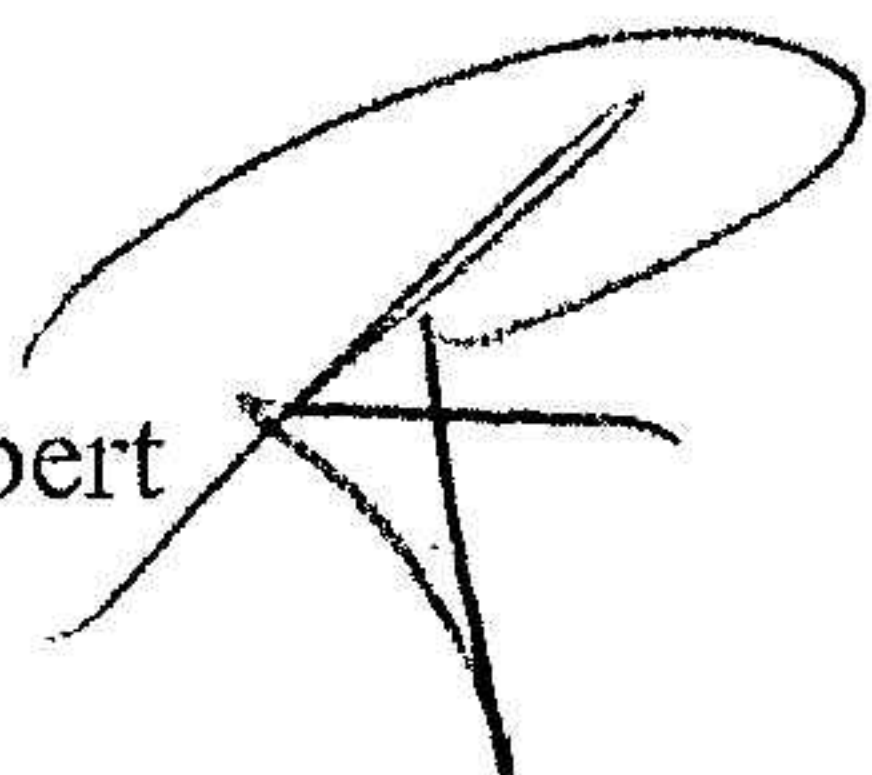
2023070426681

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-06-26

Richard Guibert
Ledamot



Jean-Francois Bossy
Ordförande

Per Johannesson
Ledamot



Jérémie Veisse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

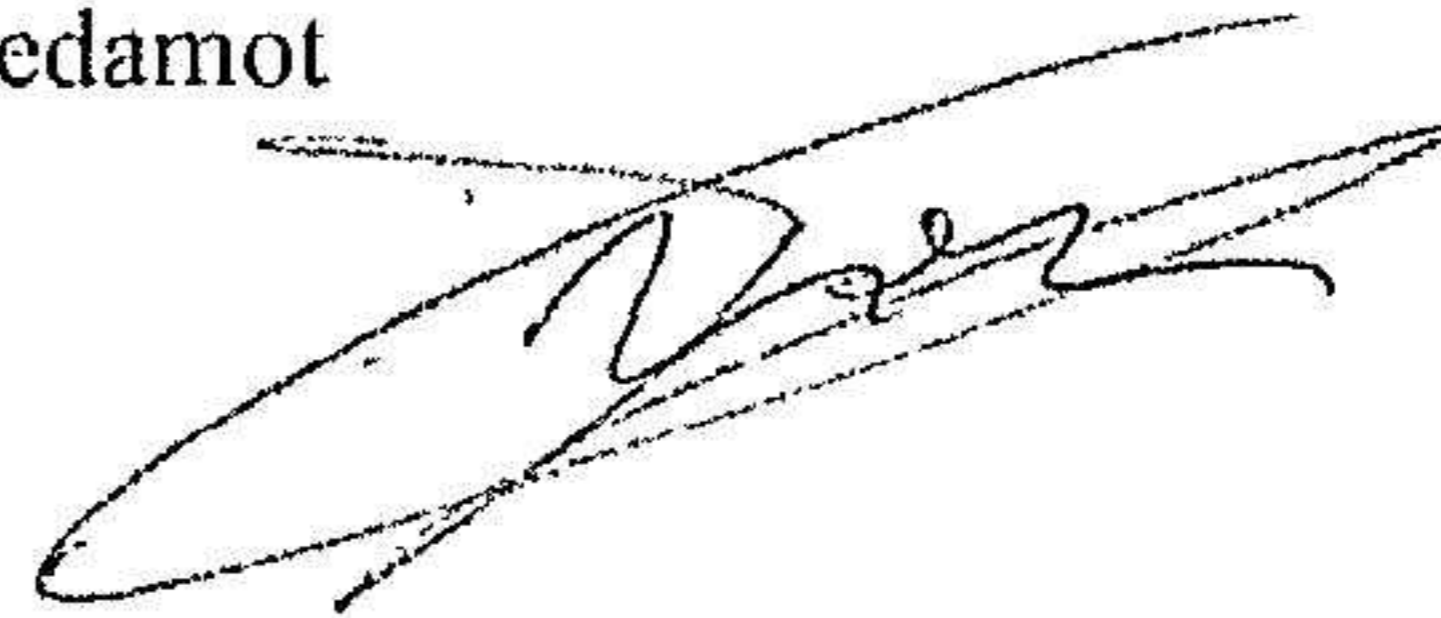
Stockholm 2023-06-26

Richard Guibert
Ledamot

Jean-Francois Bossy
Ordförande

Per Johannesson
Ledamot

Jérémie Veisse
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats _____.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2023070426682

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-06-26

Richard Guibert
Ledamot


Jean-Francois Bossy
Ordförande

Per Johannesson
Ledamot

Jérémie Veisse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30.

Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Yxkullen.
organisationsnummer 559193-8732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Yxkullen. för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Yxkullen.s 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.

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 Fastighets AB Yxkullen. 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 den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 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 förvaltning för Fastighets AB Yxkullen, för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Yxkullen, 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 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.

Revisorers 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 30/6 2023
Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor