

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

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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

2022052704807

## 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 2022-05-24. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 24/5 2022

Björn Gerat

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sagax Stockholm Två AB, 556713-4837, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under året

Bolaget har under året koncerninternt förvärvat 50% av intresseföretaget Söderport Property Investment AB, org nr 559194-8681. Förvärvet skedde från dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB. Resterande 50% ägs av Nyfosa NYAB 80 AB.

Söderport Property Investment AB äger i sin tur 100% av Söderport Holding AB (556819-2230). Koncernen omfattar vid årsskiftet 64 helägda dotterbolag. I koncernen ingår även Torslanda Property Investment AB (publ) som ägt till 78,1%. Torslanda Property Investment bedriver sin verksamhet genom 15 helägda dotterbolag. Totalt sett äger koncernen 83 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 742 521 kvadratmeter.

Bolagets risker och osäkerhetsfaktorer framgent hänför sig till utvecklingen i Söderport Property Investment AB med dotterbolag samt utvecklingen i värdepappersinnehaven.

De långsiktiga effekterna av Covid-19-pandemin är fortsatt svårbedömda och påverkas bland annat av de politiska åtgärder som vidtas för att hindra smittspridningen och lindra de ekonomiska konsekvenserna. Bedömningen är dock att påverkan på bolaget är begränsad.

#### Händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 fortsätter att skapa osäkerhet, vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 162 728	-72	-28	-11
Soliditet, %	45,0	99,9	99,9	100,0

Definition av nyckeltal, se not 1.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1 184 970	-40	1 185 030
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämmobeslut:</i>				
Balanseras i ny räkning		-40	40	-
Aktieägartillskott		-1 050 000		-1 050 000
Årets resultat			1 162 754	1 162 754
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>134 930</b>	<b>1 162 754</b>	<b>1 297 784</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>	
balanserat resultat	134 930 297
årets resultat	1 162 754 395
<b>Totalt</b>	<b>1 297 684 692</b>
disponeras:	
balanseras i ny räkning	1 297 684 692
<b>Summa</b>	<b>1 297 684 692</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>	1		
Övriga externa kostnader	2	-26	-32
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-26	-32
<b>Rörelseresultat</b>		-26	-32
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 050 000	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	132 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	270	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-19 516	-40
<b>Summa finansiella poster</b>		1 162 754	-40
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 162 728	-72
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		26	32
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		26	32
<b>Resultat före skatt</b>		1 162 754	-40
<b>Årets resultat</b>		1 162 754	-40

2022052704801

## Balansräkning

Belopp i kkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	1 186 581	1 186 581
Andelar i intresseföretag	8	1 517 401	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 703 982</b>	<b>1 186 581</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 703 982</b>	<b>1 186 581</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		50 270	-
Fordringar hos intresseföretag		132 000	-
Övriga fordringar		2	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182 272</b>	<b>-</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>182 272</b>	<b>-</b>
------------------------------------	--	----------------	----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 886 254</b>	<b>1 186 581</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		134 930	1 184 970
Årets resultat		1 162 754	-40
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 297 684</b>	<b>1 184 930</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 297 784</b>	<b>1 185 030</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

##### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag		1 588 470	1 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 588 470</b>	<b>1 551</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 886 254</b>	<b>1 186 581</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

2022052704802



## 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning	1 050 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 050 000</b>	<b>-</b>

## Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning intresseföretag	132 000	-
<b>Summa</b>	<b>132 000</b>	<b>-</b>

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	270	-
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>-</b>

## Not 6 Övriga räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	19 516	40
<b>Summa</b>	<b>19 516</b>	<b>40</b>

## Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 581	1 186 581
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 186 581</b>	<b>1 186 581</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	2 131 701	1 185 000
FAB Apicius 559015-8902, Stockholm	100 000	100	57 956	1 581
				<b>1 186 581</b>

**Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Förvärv	1 517 401	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 517 401</b>	<b>-</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>2021-12-31 Redovisat värde</i>
Söderport Property Investment AB, 559194-8681, Stockholm	50	2 735 754	1 517 401
			<b>1 517 401</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Andra ställda säkerheter	Inga	Inga

**Eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Covid-19 fortsätter att skapa osäkerhet, vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

**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 20 (25) kkr. Inga övriga inköp eller försäljningar har skett till koncernbolag.

## 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

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

## 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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. Risker 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Eva Persson

0708 408322

## 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 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557469443667

## Dokument

10568 Sagax Stockholm Två AB ÅR 2021+RB  
Huvuddokument  
11 sidor  
*Startades 2022-05-17 10:02:58 CEST (+0200) av Eva Persson (EP)*  
*Färdigställt 2022-05-19 19:52:02 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

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 2022-05-19 09:26:04 CEST (+0200)*

Oskar Wall (OW)  
EY  
*Personnummer 750603-1439*  
[oskar.wall@se.ey.com](mailto:oskar.wall@se.ey.com)  
+46706566959



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oskar Wall"*  
*Signerade 2022-05-19 19:52:02 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>

