

Årsredovisning för
AxCity Skotten AB
556948-4537

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsinformation - noter	7-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

AxCity Skotten AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Skotten 6, i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget bildades genom fission per 2013-11-11.

Ägarförhållanden

Per 202212 ägdes bolaget till 100% av Atrium Ljungberg Holding 1 AB (556781-3059) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning. Ägarförhållandena har efter balansdagen ändrats.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 17 januari 2023 slöts avtal om försäljning av bolaget som inkluderar fastigheten Skotten 6, även kallad Glashuset. Köpare är Axfast AB. Bolaget har även bytt namn från Atrium Ljungberg Skotten AB till AxCity Skotten AB.

Flerårsöversikt (kkkr)

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	75 703	63 693	67 457	76 483	66 885
Driftnetto	53 116	43 522	44 877	54 804	50 168
Rörelseresultat	44 268	38 319	36 624	46 377	42 071
Årets resultat	6 745	10 393	18 322	20 661	10 995
Årets investeringar	28 278	28 575	9 148	10 471	13 177

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Fastigheterna finns på starka delmarknader i tillväxtregionen Stockholm. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och det tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden.

Förslag till vinstdisposition angiven i svenska kronor

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat

5 815 467

Årets resultat

6 745 378

Totalt

12 560 845

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras

12 560 845

Totalt

12 560 845

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

2023070541234

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	75 703	63 693
Nettoomsättning		75 703	63 693
Fastighetskostnader	3,4	-22 587	-20 171
Driftnetto		53 116	43 522
Avskrivningar	5	-7 579	-7 240
Bruttoresultat		45 537	36 282
Administrationskostnader	4,6	-1 269	-1 144
Resultat försäljning och utrangering fastighet		-	3 181
Rörelseresultat	7	44 268	38 319
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 063	-12 545
Resultat efter finansiella poster		30 238	25 774
Bokslutsdispositioner	9	-19 687	-11 458
Resultat före skatt		10 551	14 316
Skatt	10,11	-3 806	-3 923
Årets resultat *		6 745	10 393

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	720 593	699 894
Summa materiella anläggningstillgångar		720 593	699 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	13	3 697	4 737
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 697	4 737
Summa anläggningstillgångar		724 290	704 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och kundfordringar	14	1 382	2 935
Övriga fordringar	15	279	1 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 365	10 105
Summa kortfristiga fordringar		12 026	14 298
<i>Kassa och bank</i>		-	-
Summa omsättningstillgångar		12 026	14 298
SUMMA TILLGÅNGAR		736 316	718 929

2023070541236

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 815	75 422
Årets resultat		6 745	10 393
Summa fritt eget kapital	17	12 560	85 815
Summa eget kapital		12 660	85 915
Obeskattade reserver	9	6 731	6 448
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	59 571	55 721
Summa avsättningar		59 571	55 721
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		3 697	4 737
Summa långfristiga skulder		3 697	4 737
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 189	3 902
Skulder till koncernföretag	13,18	635 016	546 911
Skatteskulder		451	2 317
Övriga skulder	19	2 371	1 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	14 630	11 842
Summa kortfristiga skulder		653 657	566 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21,22	736 316	718 929

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2021			57 200
Årets resultat		10 393	10 393
Utgående balans per 31 december 2021	100	85 815	85 915
Årets resultat		6 745	6 745
Utdelning lämnad		-80 000	-80 000
Utgående balans per 31 december 2022	100	12 561	12 661

Antalet aktier uppgår till 1000 aktier och aktiens kvotvärde uppgår till 100 kr.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	10 551	14 316
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Återföring av av- och nedskrivningar	7 579	7 240
Koncernbidrag, netto	19 404	11 180
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	283	279
Betald skatt	-1 822	-9 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 995	23 094
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 273	-2 370
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	1 309	4 897
Förändring av rörelsekapital	3 582	2 527
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	39 577	25 621
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Om- och nybyggnad av fastigheter	-28 278	-28 575
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-28 278	-28 575
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skulder hos koncernbolag	68 701	2 954
Utbetald utdelning	-80 000	
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-11 299	2 954
ÅRETS KASSAFLÖDE	-	-
Kassa och bank vid årets början	-	-
Kassa och bank vid årets slut	-	-
Uppllysning om betalda räntor		
Erhållen ränta	33	
Erlagd ränta	-14 063	-12 545

Alla förändringar av finansiella skulder har varit kassaflödespåverkande.

Tilläggsinformation - noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

AxCity Skotten AB (556948-4537), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka. Bolaget ägs till 100% av Atrium Ljungberg Holding 1 AB (556781-3059) som i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB (556175-7047). Bolaget ingår i koncernen Atrium Ljungberg AB (556175-7047), samtliga med säte i Nacka. Atrium Ljungberg AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2022 har godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning i juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antagande vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
Att upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets väsentligaste tillgång är dess fastighetsbestånd. För dessa tillgångar görs återkommande analyser för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om väsentligen hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna hänförs till fastigheter, men inte omfattar förvaltningsorganisation. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Intäcksredovisning

Intäkterna utgörs av hyror där även vidarefakturering av fastighetsskatt, el och värme ingår. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år efter att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd redovisas som en ändrad bedömning i den period som årshyran fastställs. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Skatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal

kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänförs till skatt debiterad av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattningen det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, s.k. anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Utgifter som medför framtida ekonomisk nytta och där utgiften kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, läggs till anskaffningsvärdet. Löpande underhåll som inte faller in i beskrivningen ovan har kostnadsförts. Lånekostnader i samband med investeringar i förvaltningsfastigheter kostnadsförs under innevarande år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	100 år
Inventarier	5 år
Datorutrustning	3 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Tillfällig skattereduktion för inventarier

För skattskyldiga som har kalenderår som räkenskapsår gäller skattereduktion för inventarier som anskaffades under 2021 och som finns kvar till och med utgången av 2022. Skattereduktionen uppgår till 3,9 procent. Den kan nyttjas tidigast inkomståret 2022 och eventuell kvarvarande reduktion kan föras vidare och utnyttjas för inkomståret 2023. För bolaget betyder detta att föregående års uppskjutna skattefordran har nyttjats för att minska årets skatt, innebärande att en uppskjuten skattekostnad samt aktuell skatteintäkt har redovisats.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

* Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

* Övriga finansiella skulder

Bolaget har i dagsläget inga finansiella instrument som ska redovisas till verkligt värde.

Bolaget tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår lånefordringar, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av hyres- och kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Kassa och bank

Bolagets kassa och bank är placerade på ett s.k. koncernkonto inom Atrium Ljungbergkoncernen. Saldot på koncernkontot klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag. Saldon som har klassificerats som kassa och bank i balansräkningen avser likvida medel på externa bankkonton.

Övriga finansiella skulder

I denna kategori ingår låneskulder, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt anskaffningsvärde utan diskontering. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver består av skattepliktiga temporära skillnader och gjorda avsättningar till periodiseringsfonder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden från och med 1 januari 2019. IFRS 16 tillämpas inte i bolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12). Vilket då bolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

Not 2 Hyreskontrakt

Den redovisade årshyran för tecknade hyreskontrakt, uppgår första kvartalet 2023 till 64 745 kkr (67 939 kkr).

<i>Lokaler, kontraktförfallostruktur</i>	<i>Hyra, kkr</i>	<i>Andel, %</i>
Inom 1 år	301	0
2-5 år	37 267	58
Över 5 år	27 177	42
Totalt	64 745	100

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Driftkostnader	-6 328	-5 491
Förvaltningskostnader	-4 383	-3 986
Reparationer	-697	-1 072
Fastighetsskatt	-11 180	-9 620
Ej avdragsgill moms	-	-2
Totalt	-22 587	-20 171

Not 4 Leasing- och tomträttsavtal

Tecknade leasingavtal avser hyreskontrakt för utrustning som används i fastighetsdriften och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 13 kkr (0 kkr), återstående kostnader under löptiden uppgår till 64 kkr (0 kkr).

Bolaget har inga ingångna tomträttsavtal.

<i>Förfallostruktur</i>	<i>Hyra, kkr</i>	<i>Andel %</i>
Inom 1 år	32	50
2-5 år	32	50
Totalt	64	100

Not 5 Avskrivningar

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Byggnader	-7 490	-7 156
Byggnadsinventarier	-89	-83
Totalt	-7 579	-7 240

Not 6 Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under 2022, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Finansiella intäkter		
Övrigt	33	-
Totalt	33	-
Finansiella kostnader		
Räntekostnader koncern	-13 993	-12 543
Övrigt	-70	-2
Totalt	-14 063	-12 545

Varav ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar/skulder vilka är värderade till upplupet anskaffningsvärde:

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	24	-
Räntekostnader	-13 993	-12 544
Totalt	-13 969	-12 544

Not 9 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivningar byggnad	-283	-278
Lämnade koncernbidrag	-19 404	-11 180
Totalt	-19 687	-11 458
Obeskattade reserver/Ackumulerade överavskrivningar		
Ingående balans	6 448	6 170
Överavskrivning byggnad	283	278
Utgående balans	6 731	6 448

Not 10 Skatt

Skatt	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skatt avseende tidigare års taxeringar	44	-617
Förändring av uppskjuten skatt	-3 850	-3 306
Redovisad skattekostnad	-3 806	-3 923
<i>Avstämning skattekostnad</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	10 551	14 316
Nominell skattesats, 20,6% (20,6%)	-2 173	-2 949
Skatteeffekt avseende		
- ränteavdragsbegränsningsreglerna	-1 433	-1 170
- övriga ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-200	-187
- aktivering av fordran hänförlig till skattereduktion inventarier	-	44
Justering avseende tidigare år	-	339
Redovisad skattekostnad	-3 806	-3 923

Not 11 Avsättning för uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad, mark och underskottsavdrag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	55 721	52 415
Förändring redovisad via resultaträkningen	3 850	3 306
Utgående balans	59 571	55 721

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	903 108	874 533
Investeringar	28 278	28 575
Utgående anskaffningsvärden	931 386	903 108
Avskrivningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avskrivningar	-203 214	-195 974
Årets avskrivningar	-7 579	-7 240
Utgående avskrivningar	-210 793	-203 214
Totalt utgående planenligt restvärde	720 593	699 894
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 818 000	1 844 000

Värderingsmetod

Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastighetsvärderingen genomförs i huvudsak genom en intern värdering som baseras på ett bedömt avkastningskrav för respektive fastighet. Avkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden. Avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under kalkylperioden. I beräkningen utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtalen upphör. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån bolagets verkliga kostnader och efter fastighetens ålder och skick. Värderingen grundar sig på observerbar och icke observerbar indata. Observerbar data som har störst inverkan på värdet är främst hyra, fastighetskostnader, inflation, investeringar och nuvarande vakansgrad. Data som kan anses som icke observerbar data är avkastningskrav och förväntad hyresnivå. Antalet jämförelseobjekt som har sålts kan vara begränsad och därmed kan det vara svårt att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder.

För att säkerställa värderingsmetoden som Atrium Ljungbergkoncernen använder för alla sina fastigheter, anlitas oberoende värderingsmän som genomför extern värdering på ett antal fastigheter och därigenom kvalitetssäkras den interna värderingsprocessen.

Taxeringsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	556 000	343 000
Mark	562 000	619 000
Totalt	1 118 000	962 000

Not 13 Upplysningar om närstående

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Atrium Ljungbergkoncernen.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Inköp från koncernbolag	-26 286	-11 051
Räntekostnader till koncernbolag	-13 993	-12 543
Fordringar koncernbolag	3 697	4 773
Skulder koncernbolag	635 016	546 947

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	2 294	3 856
Osäkra hyres- och kundfordringar	-912	-921
Utgående balans	1 382	2 935

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	279	1 258
Utgående balans	279	1 258

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	8 876	8 602
Förutbetalda kostnader	288	653
Upplupna hyresintäkter	1 201	850
Utgående balans	10 365	10 105

Not 17 Förslag till vinstdisposition angiven i svenska kronor

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	5 815 467
Årets resultat	6 745 378
Totalt	12 560 845
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
I ny räkning balanseras	12 560 845
Totalt	12 560 845

Not 18 Finansiella instrument

Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till moderbolaget Atrium Ljungberg AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Atrium Ljungberg AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Atrium Ljungbergkoncernen.

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån via Atrium Ljungbergs koncernkontopool. Saldon på koncernkonton klassificeras i balansräkningen som fordringar respektive skulder till koncernbolag och ränta debiteras kvartalsvis.

Risker

Bolaget är utsatt för följande finansiella risker:

Likviditetsrisk - avser risken att bolaget saknar likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Bolaget har tillgång till kredit via Atrium Ljungbergs koncernkontopool.

Marknads- och ränterisk - avser risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden som i sin tur påverkar marknadsräntorna för upplåning. Dessa risker hanteras centralt av moderbolaget Atrium Ljungberg AB.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är i första hand hänförd till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. Kreditrisken analyseras för varje enskild hyresgäst och kompletteras eventuellt med inhämtning av depositioner eller bankgarantier.

Kapitalstruktur	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernbolag	626 962	539 922
Räntebärande skulder	626 962	539 922

Kapitalbindning	2022-12-31	Andel %
År 2023	626 962	100
Totalt	626 962	100

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatteskuld	2 370	1 135
Utgående balans	2 370	1 135

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	14 146	11 500
Övrigt	484	342
Utgående balans	14 630	11 842

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 22 Händelser efter balansdagen

Den 17 januari 2023 slöts avtal om försäljning bolaget som inkluderar fastigheten Skotten 6, även kallad Glashuset. Bolaget har ändrat namn till AxCity Skotten AB och en ny styrelse företräder bolaget.

Underskrifter

Stockholm per dagen för elektronisk signatur

Stefan Norell
Styrelseledamot

Jan Henriksson
Styrelseledamot

Johan Berfenstam
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats per dagen för elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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."

JAN HENRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19620807xxxx

IP: 95.136.xxx.xxx

2023-06-27 12:26:57 UTC



Johan Alexander Berfenstam

VD

Serienummer: 19750423xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-29 11:47:27 UTC



STEFAN NORELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19671218xxxx

IP: 95.168.xxx.xxx

2023-06-29 13:00:17 UTC



KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19811123xxxx

IP: 178.31.xxx.xxx

2023-06-29 16:38:53 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>

2023070541249

Penneo dokumentnyckel: 8GAVM-HV1IC-VAA80-2QF4E-L26C6-3EJL0

2023070541250

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Skotten AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-07-03



Johan Berfenstam
Verkställande direktör



Building a better
working world

2023070541251

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxCity Skotten AB, org.nr 556948-4537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AxCity Skotten AB för år 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 AxCity Skotten ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 AxCity Skotten 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31) har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 juni 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 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.



Building a better
working world

2023070541252

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 av AxCity Skotten AB för år 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 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxCity Skotten 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. 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.

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19811123xxxx

IP: 178.31.xxx.xxx

2023-06-29 16:40:49 UTC



2023070541253

Penneo dokumentnyckel: UYVZI-S3EJJ-5HWXQ-OOP6P-XEVXN-HOQEU

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>