

Årsredovisning

för

Artmax Centrum 1 AB

559106-4810

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Artmax Centrum 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2024-06-14



Zaid Zakaria

Årsredovisning

för

Artmax Centrum 1 AB

559106-4810

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Artmax Centrum 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Artmax Centrum 1 AB äger fastigheten Åkermyntan 9 i Hässelby i Stockholms kommun, vilket är ett stadsdelcentrum i västra Stockholm. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och utveckling. Större hyresgäster är ICA och Capio AB.

Ägarförhållande

Bolaget ägs av Artmax property AB (Org.nummer 559066-5625) som i sin tur ägs av Artmax AB (Org.nummer 556999-7421)

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2023 påverkats av ett förändrat makroläge genom hög inflation och stigande räntor. Bolaget har dock stabil finansiell ställning på grund av en relativt låg belåningsgrad och god likviditet. Under verksamhetsåret fortsatte planarbetet med ändring av nuvarande detaljplan för att tillskapa nya bostäder och lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25 738	23 363	23 332	22 371	21 234
Resultat efter finansiella poster	4 029	3 485	5 518	9 221	7 802
Balansomslutning	236 648	255 253	255 223	256 930	136 834
Soliditet (%)	36,3	32,5	38,4	38,8	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	80 537 017	95 188	80 682 205
Balanseras i ny räkning				
Balanseras i ny räkning		95 188	-95 188	0
Årets resultat			3 280 405	3 280 405
Belopp vid årets utgång	50 000	80 632 205	3 280 405	83 962 610

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	80 632 205
årets vinst	3 280 405
	83 912 610

disponeras så att	
i ny räkning överföres	83 912 610
	83 912 610

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2024061711134

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		25 737 503	23 363 078
Aktiverat arbete för egen räkning		0	14 412
Övriga rörelseintäkter		1 231 109	44 885
Summa rörelsens intäkter		26 968 612	23 422 375
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 190 969	-5 916 467
Övriga externa kostnader		-3 200 612	-2 302 280
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 341 333	-8 918 452
Summa rörelsens kostnader		-16 732 914	-17 137 199
Rörelseresultat		10 235 698	6 285 176
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	79 274	123 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 286 303	-2 922 977
Summa finansiella poster		-6 207 029	-2 799 770
Resultat efter finansiella poster		4 028 669	3 485 406
Bokslutsdispositioner			
Förändring överavskrivning		267 480	-1 127 552
Lämnade koncernbidrag		0	-2 942 747
Resultat före skatt		4 296 149	-584 893
Skatt på årets resultat		-1 703 741	-123 292
Uppskjuten skatt		687 997	803 373
Årets resultat		3 280 405	95 188

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	214 858 741	223 978 393
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 021 344	7 121 588
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 410 966	898 046
		223 291 051	231 998 027

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	7	573 697	482 021
		573 697	482 021

Summa anläggningstillgångar 223 864 748 232 480 048

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 061 352	1 422 748
Fordringar hos koncernföretag		3 000 000	15 242 176
Aktuella skattefordringar		0	168 686
Övriga fordringar		5 488	970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 020	1 061 651
		4 186 860	17 896 231

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 12 782 941 22 773 408

SUMMA TILLGÅNGAR 236 647 689 255 253 456

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

80 632 205

80 537 017

Årets resultat

3 280 405

95 188

83 912 610

80 632 205

Summa eget kapital

83 962 610

80 682 205

Obeskattade reserver

8

2 488 055

2 755 535

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

23 367 407

23 963 728

Summa avsättningar

23 367 407

23 963 728

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

0

118 100 000

Summa långfristiga skulder

0

118 100 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

118 100 000

0

Leverantörsskulder

378 217

1 400 925

Skulder till koncernföretag

0

22 636 027

Aktuella skatteskulder

1 411 761

0

Övriga skulder

1 795 845

692 351

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 143 794

5 022 685

Summa kortfristiga skulder

126 829 617

29 751 988

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

236 647 689

255 253 456

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	17 %
Fasader	4 %
Inre ytskikt	14,3 %
Hyresgäst Anpassningar	20 %
Tak	20 %
Markanläggningar	5 %
Byggnadsinventarier	6,67 %
Installationer	4 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	117 745
Övriga ränteintäkter	74 756	5 367
Skattefria ränteintäkter	4 518	95
	79 274	123 207

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	-6 286 303	-2 915 852
Övriga räntekostnader	0	-7 125
	-6 286 303	-2 922 977

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 412 633	127 844 840
Försäljningar/utrangeringar	-2 440 537	
Omklassificeringar		567 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 972 096	128 412 633
Ingående avskrivningar	-20 763 019	-16 964 783
Omklassificeringar		718 128
Årets avskrivningar	-3 784 355	-4 516 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 547 374	-20 763 019
Ingående uppskrivningar	116 328 779	119 223 541
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 894 760	-2 894 762
Utgående ackumulerade uppskrivningar	113 434 019	116 328 779
Utgående redovisat värde	214 858 741	223 978 393

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 563 574	5 192 989
Inköp	561 974	
Omklassificeringar		5 370 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 125 548	10 563 574
Ingående avskrivningar	-3 441 987	-1 216 533
Omklassificeringar		-718 128
Årets avskrivningar	-1 662 218	-1 507 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 104 205	-3 441 987
Utgående redovisat värde	6 021 343	7 121 587

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	898 046	541 915
Inköp	1 512 919	6 294 508
Omklassificeringar		-5 938 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 410 965	898 046
Utgående redovisat värde	2 410 965	898 046

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	482 021	274 969
Årets avsättningar		207 052
Belopp vid årets utgång	482 021	482 021

Not 8 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 488 055	2 755 535
	2 488 055	2 755 535

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	23 963 728	24 560 049
Årets avsättningar	-596 321	
Under året återförda belopp		-596 321
Belopp vid årets utgång	23 367 407	23 963 728

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom två-fem år	0	118 100 000
	0	118 100 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	118 100 000	118 100 000
	118 100 000	118 100 000

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Artmax AB med organisationsnummer 556999-7421 med säte i Stockholm.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget har amorterat hela det externa lånet. Finansiering sker helt genom medel inom koncernen.

Artmax Centrum 1 AB
Org.nr 559106-4810

2024061711142

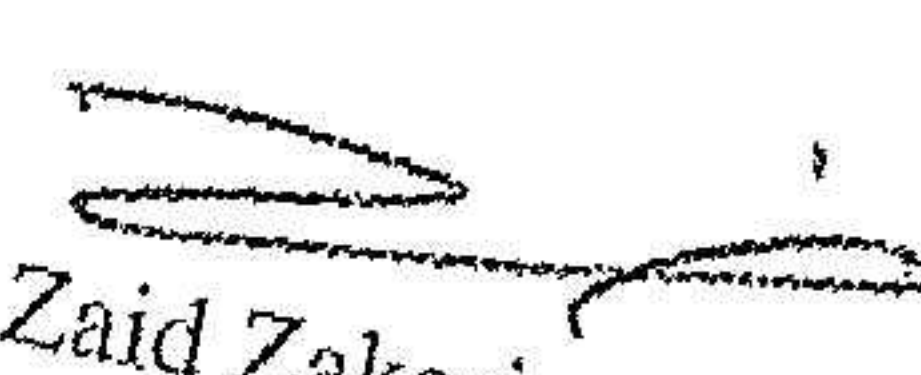
10 (10)

Underskrifter

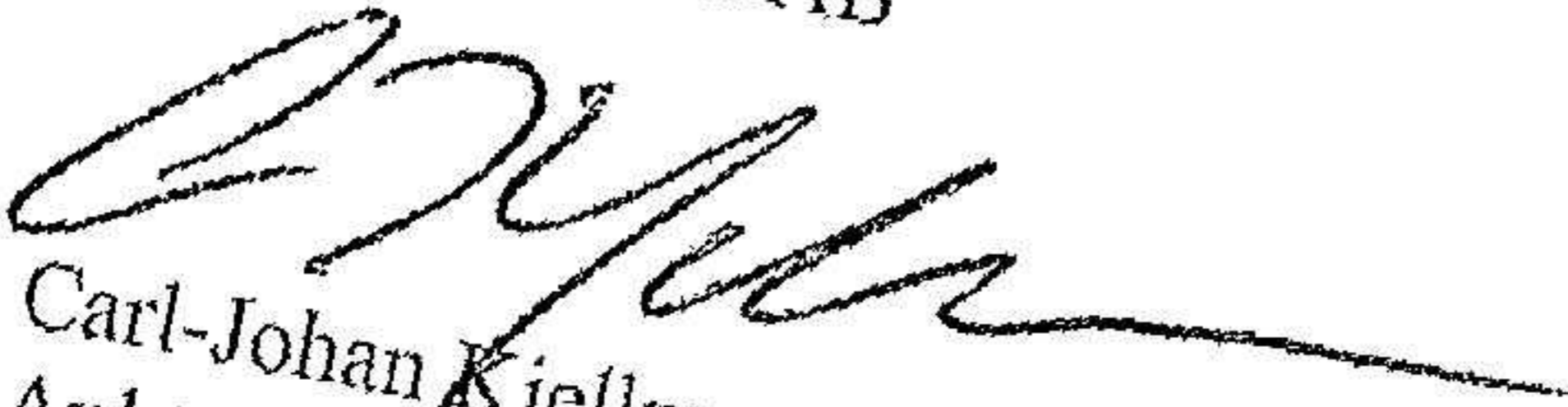
Stockholm 2024-06-10

Ming Wai Lau
Ordförande


Kristoffer Ultenius
Verkställande direktör


Zaid Zakaria
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/6 2024
BDO Mälardalen AB


Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Artmax centrum 1 AB
Org.nr. 559106-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Artmax centrum 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Artmax centrum 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Artmax centrum 1 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Artmax centrum 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Artmax centrum 1 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 12/6 2024

BDO Mälardalen AB


Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor