

Årsredovisning

för

Artmax Centrum 1 AB

559106-4810

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

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

2023-05-22

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



Zaid Zakaria

Stockholm 2023-05-26

Årsredovisning
för
Artmax Centrum 1 AB

559106-4810

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Artmax Centrum 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 363	23 332	22 371	21 234	15 311
Resultat efter finansiella poster	3 485	5 518	9 221	7 802	4 049
Balansomslutning	255 253	255 223	256 930	136 834	130 356
Soliditet (%)	32,5	38,4	38,8	0,1	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	98 403 252	-1 866 235	96 587 017
Balanseras i ny räkning			-1 866 235	1 866 235	0
Utdelning			-16 000 000		-16 000 000
Årets resultat				95 188	95 188
Belopp vid årets utgång	50 000	0	80 537 017	95 188	80 682 205

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	80 537 017
årets vinst	95 188
	80 632 205
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	80 632 205
	80 632 205

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		23 363 078	23 332 241
Aktiverat arbete för egen räkning		14 412	20 852
Övriga rörelseintäkter		44 885	62 560
Summa rörelsens intäkter		23 422 375	23 415 653
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 916 467	-5 652 020
Övriga externa kostnader		-2 302 280	-2 057 171
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 918 452	-8 211 537
Summa rörelsens kostnader		-17 137 199	-15 920 728
Rörelseresultat		6 285 176	7 494 925
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	123 207	67 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 922 977	-2 043 789
Summa finansiella poster		-2 799 770	-1 976 629
Resultat efter finansiella poster		3 485 406	5 518 296
Bokslutsdispositioner			
Förändring överavskrivning		-1 127 552	0
Lämnade koncernbidrag		-2 942 747	-7 693 280
Resultat före skatt		-584 893	-2 174 984
Skatt på årets resultat		-123 292	0
Uppskjuten skatt		803 373	308 749
Årets resultat		95 188	-1 866 235

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	223 978 393	230 103 598
Inventarier, verktyg och installationer	5	7 121 588	3 976 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	898 046	541 915
		231 998 027	234 621 970

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	7	482 021	274 969
		482 021	274 969
Summa anläggningstillgångar		232 480 048	234 896 939

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 422 748	125 004
Fordringar hos koncernföretag		15 242 176	15 242 176
Aktuella skattefordringar		168 686	0
Övriga fordringar		970	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 061 651	166 485
		17 896 231	15 533 665

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		4 877 177	4 792 356
		22 773 408	20 326 021

SUMMA TILLGÅNGAR

255 253 456 **255 222 960**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

8

0

0

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

80 537 017

98 403 252

Årets resultat

95 188

-1 866 235

80 632 205

96 537 017

Summa eget kapital

80 682 205

96 587 017

Obeskattade reserver

9

2 755 535

1 627 983

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

23 963 728

24 560 049

Summa avsättningar

23 963 728

24 560 049

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

118 100 000

118 100 000

Summa långfristiga skulder

118 100 000

118 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 400 925

567 284

Skulder till koncernföretag

22 636 027

7 693 280

Aktuella skatteskulder

0

528 335

Övriga skulder

692 351

1 266 317

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 022 685

4 292 695

Summa kortfristiga skulder

29 751 988

14 347 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

255 253 456

255 222 960

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	1,7 %
Fasader	4 %
Inre ytskick	14,3 %
Hyresgästpassningar	20 %
Tak	5 %
Markanläggning	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

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	117 745	60 382
Övriga ränteintäkter	5 462	6 778
	123 207	67 160

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-2 915 852	-2 042 675
Övriga räntekostnader	-7 125	-1 114
	-2 922 977	-2 043 789

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 844 840	125 295 469
Omklassificeringar	567 793	2 549 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 412 633	127 844 840
Ingående avskrivningar	-16 964 783	-12 155 582
Omklassificeringar	718 128	
Årets avskrivningar	-4 516 364	-4 809 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 763 019	-16 964 783
Ingående uppskrivningar	119 223 541	122 118 303
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 894 762	-2 894 762
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 328 779	119 223 541
Utgående redovisat värde	223 978 393	230 103 598

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 192 989	3 889 935
Omklassificeringar	5 370 585	1 303 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 563 574	5 192 989
Ingående avskrivningar	-1 216 533	-708 959
Omklassificeringar	-718 128	
Årets avskrivningar	-1 507 326	-507 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 441 987	-1 216 533
Utgående redovisat värde	7 121 587	3 976 456

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 915	1 804 929
Inköp	6 294 508	2 556 262
Omklassificeringar	-5 938 377	-3 819 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	898 046	541 915
Utgående redovisat värde	898 046	541 915

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	274 969	562 541
Årets avsättningar	207 052	0
Under året återförda belopp		-287 572
Belopp vid årets utgång	482 021	274 969

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	96 961 933
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-61 933
Fondemission	0	-96 900 000
Belopp vid årets utgång	0	0

Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ack överavskrivningar	2 755 535	1 627 983
	2 755 535	1 627 983

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	24 560 049	25 156 370
Under året återförda belopp	-596 321	-596 321
Belopp vid årets utgång	23 963 728	24 560 049

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom fem år efter balansdagen	-118 100 000	-118 100 000
	-118 100 000	-118 100 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	118 100 000	118 100 000
	118 100 000	118 100 000

Not 13 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 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser för bolaget efter räkenskapsårets utgång.

2023053102359


Underskrifter 2023-05-22

Stockholm

Ming Wai Lau
Ordförande

Zaid Zakaria
Styrelseledamot

Kristoffer Ultenius
Verkställande direktör



Vår revisionsberättelse har lämnats 22/5 2023

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 2022.

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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Artmax centrum 1 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 22 maj 2023

BDO Mälardalen AB

Carl-Johan Kjellman

Auktoriserad revisor