

Styrelsen och verkställande direktören

för

AxRealEstate Sydost AB

Org nr 556606-3565

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxRealEstate Sydost AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20


Johan Berfenstam
Verkställande direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2023 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	19 001	18 535	18 442	18 275
Resultat efter finansiella poster	3 504	1 744	1 679	1 017
Balansomslutning	108 437	113 002	116 664	121 280
Soliditet %	14	15	14	15

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	20 000	14 666 647	14 786 647
Årets resultat	-	-	-776 806	-776 806
Eget kapital 2022-12-31	100 000	20 000	13 889 841	14 009 841

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	14 666 647
Årets resultat	-776 806
Totalt	13 889 841
Balanseras i ny räkning	13 889 841
Totalt	13 889 841

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hyresintäkter	2	19 001 238	18 535 316
Driftskostnader		-1 313 615	-1 430 635
Underhållskostnader		-141 706	-18 200
Fastighetsskatt		-907 720	-907 720
Fastighetsadministration		-4 357 141	-4 670 752
Övriga externa kostnader		-4 450	-4 340
Driftnetto		12 276 606	11 503 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 533 961	-4 648 195
Rörelseresultat		7 742 645	6 855 474
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 270	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 240 357	-5 111 201
Resultat efter finansiella poster		3 503 558	1 744 273
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		1 256 580	-1 301 571
Koncernbidrag		-5 193 513	-632 092
Resultat före skatt		-433 375	-189 390
Skatt		-343 431	-343 431
Arets resultat		-776 806	-532 821



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	5	107 096 407	111 630 368
Summa anläggningstillgångar		<u>107 096 407</u>	<u>111 630 368</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		1 063 788	1 063 788
Övriga fordringar		277 294	307 644
Summa omsättningstillgångar		<u>1 341 082</u>	<u>1 371 432</u>
Summa tillgångar		<u>108 437 489</u>	<u>113 001 800</u>

2025042403874

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		14 666 647	15 199 468
Årets resultat		-776 806	-532 821
Summa eget kapital		14 009 841	14 786 647
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		44 991	1 301 571
Periodiseringsfonder		1 631 620	1 631 620
Summa obeskattade reserver		1 676 611	2 933 191
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	3 038 970	2 695 539
Summa avsättningar		3 038 970	2 695 539
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 868	122 940
Skulder till koncernföretag		84 022 742	87 323 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	5 629 457	5 140 043
Summa kortfristiga skulder		89 712 067	92 586 423
Summa eget kapital och skulder		108 437 489	113 001 800



NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	50
-Fasad	40
-Yttertak	30
-Installationer	25
-Byggnadsinventarier	5
-Markanläggning	20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.



Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsförfallstruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider.

	2022
2023	8 141
2031	14 570
Totalt	22 711

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-4 209 862	-5 113 816
Räntekostnader, övriga	-30 495	2 615
Totalt	-4 240 357	-5 111 201



Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	110 079 560	110 079 560
Utgående anskaffningsvärde byggnad	110 079 560	110 079 560
Ingående avskrivningar byggnad	-20 154 653	-17 444 853
Årets avskrivningar	-2 709 800	-2 709 800
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-22 864 453	-20 154 653
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	44 658 201	44 658 201
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	44 658 201	44 658 201
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-43 289 143	-41 850 843
Årets avskrivningar	-1 324 066	-1 438 300
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-44 613 209	-43 289 143
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	10 001 890	10 001 890
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	10 001 890	10 001 890
Ingående avskrivningar markanläggning	-3 323 537	-2 823 442
Årets avskrivningar	-500 095	-500 095
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	-3 823 632	-3 323 537
Ingående anskaffningsvärde mark	13 658 050	13 658 050
Utgående anskaffningsvärde mark	13 658 050	13 658 050
Totalt bokfört värde enligt plan	107 096 407	111 630 368

Not 6 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	3 038 970	2 695 539
Totalt	3 038 970	2 695 539

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 374 527	4 901 086
Övriga poster	254 930	238 957
Totalt	5 629 457	5 140 043

2025042403876

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	72 000 000	72 000 000
Totalt	72 000 000	72 000 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 10 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

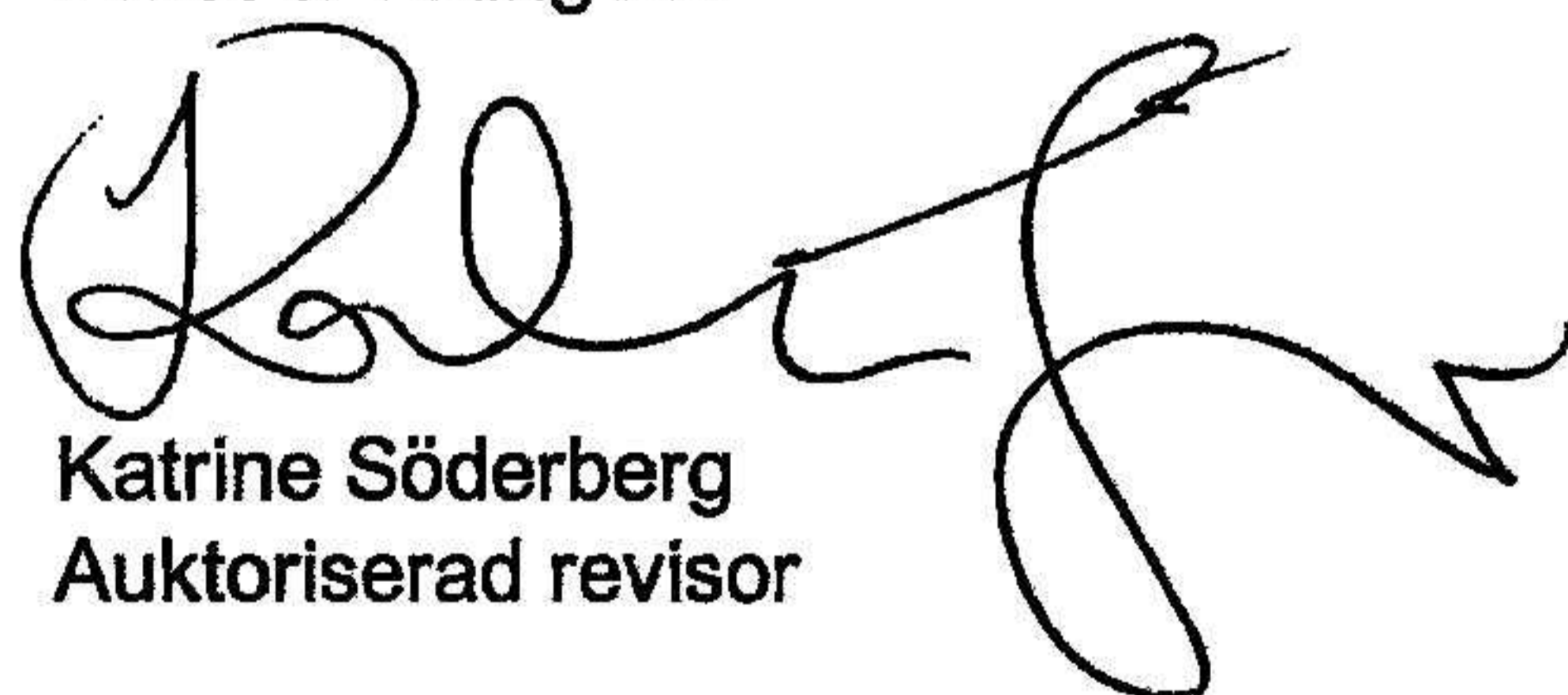


Stefan Norell
Ledamot



Jan Henriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

202304240S877

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxReal Estate Sydost AB, org.nr 556606-3565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AxReal Estate Sydost 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 AxReal Estate Sydost 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 AxReal Estate Sydost 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 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 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 direktörens 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

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 direktören förvaltning av AxReal Estate Sydost AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxReal Estate Sydost 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. Den 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor