

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Pilen 18 Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-14



Johan Berfenstam
Verkställande direktör

2025051505582

Styrelsen och verkställande direktören

för

AxCity Pilen 18 Fastighets AB

Org nr 556689-5263

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2024



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 2025 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 729	15 935	14 811	14 390
Resultat efter finansiella poster	8 103	685	3 141	3 249
Balansomslutning	103 367	102 273	101 745	105 470
Soliditet %	2	3	2	2

Hysesintäkterna uppgick under året till 21 714 tkr (15 883). Avvikelsen mot föregående år förklaras huvudsakligen av hyresavtalens indexuppräknning samt ett lägre hyresbortfall kopplat till genomförda uthyrningar.

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	-	1 538 868	1 638 868
Aktieägartillskott			3 504 000	3 504 000
Årets resultat	-	-	-5 042 888	-5 042 888
Eget kapital 2024-12-31	100 000	-	-20	99 980

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	5 042 868
Årets resultat	-5 042 888
Totalt	-20
Balanseras i ny räkning	-20
Totalt	-20

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

2

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	2	21 713 649	15 883 049
Övriga intäkter		15 549	52 254
Driftskostnader		-1 631 335	-1 891 274
Underhållskostnader		-466 226	-2 024 279
FastighetsSkatt		-2 660 000	-2 660 000
Fastighetsadministration		-570 200	-611 481
Driftnetto		16 401 437	8 748 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 615 069	-2 501 195
Rörelseresultat		13 786 368	6 247 074
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	31 250	9 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-5 714 984	-5 571 678
Resultat efter finansiella poster		8 102 634	685 066
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar byggnader		1 627	8 420
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-20 554	-22 676
Koncernbidrag		-13 150 681	-4 839 054
Resultat före skatt		-5 066 974	-4 168 244
Skatt		24 086	-139 888
Årets resultat		-5 042 888	-4 308 132

2025051505577

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	100 404 034	101 136 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	615 623	760 483
Pågående projekt	8	1 446 214	-
Summa anläggningstillgångar		102 465 871	101 897 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 769	-
Skattefordran		287 703	287 703
Övriga fordringar		178 777	87 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411 400	-
Summa omsättningstillgångar		900 649	375 526
Summa tillgångar		103 366 520	102 272 808

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 042 868	5 847 000
Årets resultat		-5 042 888	-4 308 132
Summa eget kapital		<u>99 980</u>	<u>1 638 868</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		545 010	526 083
Periodiseringsfonder		1 772 438	1 772 438
Summa obeskattade reserver		<u>2 317 448</u>	<u>2 298 521</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	<u>111 202</u>	<u>135 288</u>
Summa avsättningar		<u>111 202</u>	<u>135 288</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 190 573	335 385
Skulder till koncernföretag		94 410 606	91 394 600
Övriga kortfristiga skulder		1 825 000	1 413 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>3 411 711</u>	<u>5 056 546</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>100 837 890</u>	<u>98 200 131</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>103 366 520</u>	<u>102 272 808</u>

2025051505578

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	100
-Stomkomplettering	35
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Fönster/Glaspartier	50
-Installationer	35
-Hyresgästanpassningar	5-20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

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

	2024
2025	11 890
2026	7 473
2027	1 864
2029	1 840
Totalt	23 067

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	31 250	9 670
Totalt	31 250	9 670

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-5 669 386	-5 515 049
Räntekostnader, övriga	-45 598	-56 629
Totalt	-5 714 984	-5 571 678

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	82 471 335	79 638 621
Årets anskaffning	1 586 332	2 832 714
Utgående anskaffningsvärde byggnad	84 057 667	82 471 335
Ingående avskrivningar byggnad	-30 582 753	-28 209 852
Årets avskrivningar	-2 423 031	-2 372 901
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-33 005 784	-30 582 753
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	122 556	26 503
Årets anskaffning	151 111	96 053
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	273 667	122 556
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-24 338	-15 018
Årets avskrivningar	-47 178	-9 320
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-71 516	-24 338
Ingående anskaffningsvärde mark	49 150 000	49 150 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 150 000	49 150 000
Totalt bokfört värde enligt plan	100 404 034	101 136 799

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	1 157 370	1 016 171
Årets anskaffning	-	141 199
Utgående anskaffningsvärde inventarier	1 157 370	1 157 370
Ingående avskrivningar inventarier	-396 887	-277 913
Årets avskrivningar	-144 860	-118 974
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-541 747	-396 887
Totalt bokfört värde enligt plan	615 623	760 483

Not 8 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Under året nedlagda kostnader	1 446 214	-
Totalt	1 446 214	-

Not 9 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	111 202	135 288
Totalt	111 202	135 288

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 365 265	5 007 260
Övriga poster	46 446	49 286
Totalt	3 411 711	5 056 546

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	100 030 000	100 030 000
Totalt	100 030 000	100 030 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

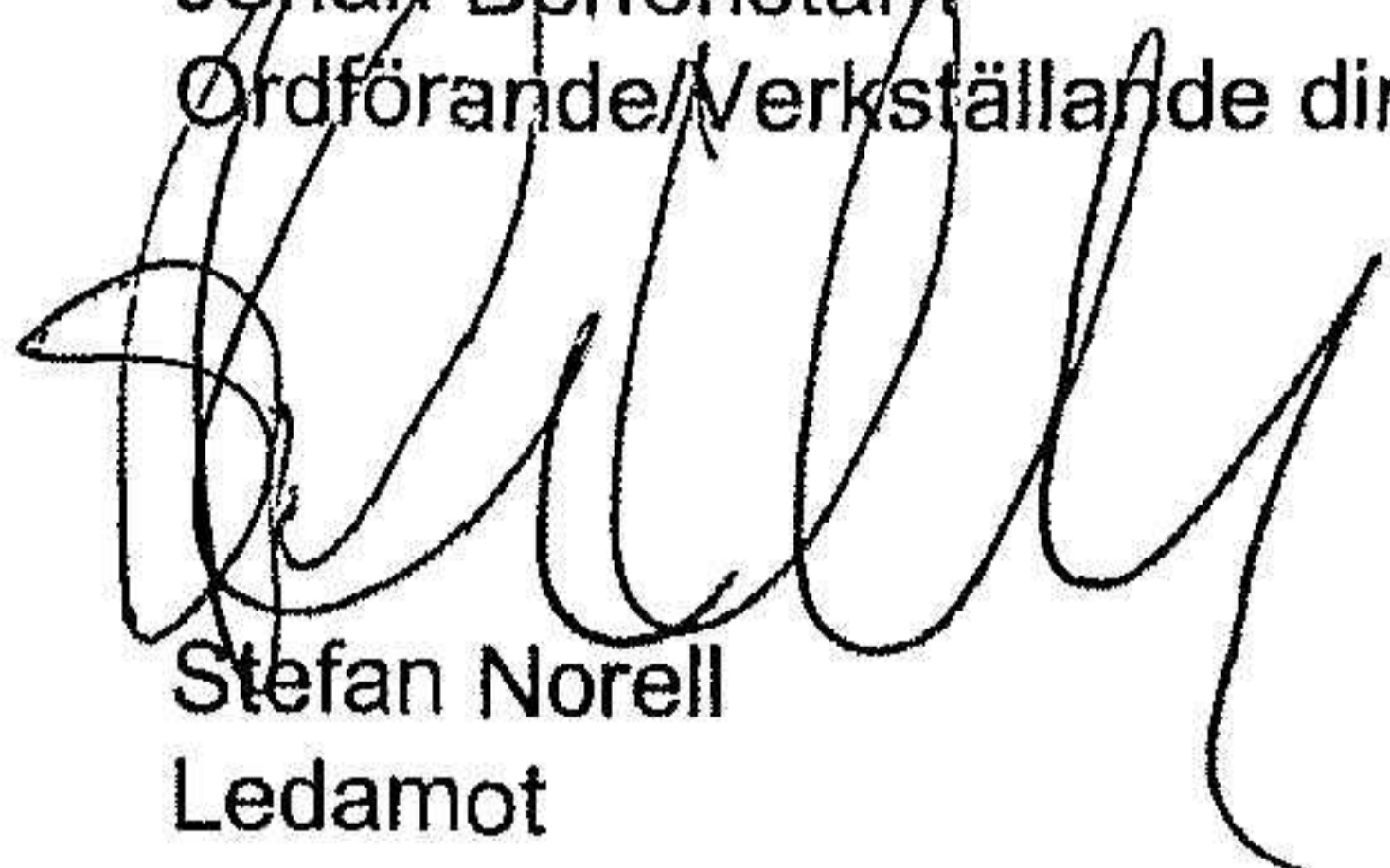
Not 13 Koncernuppgifter

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.

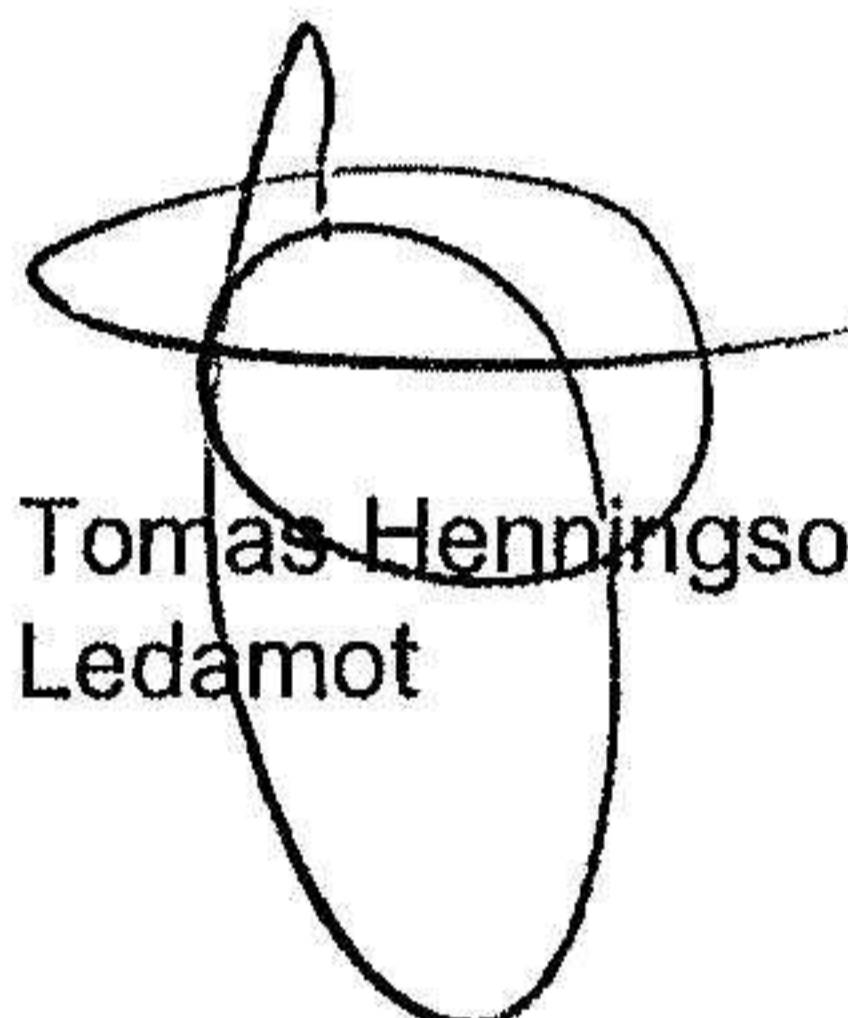
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

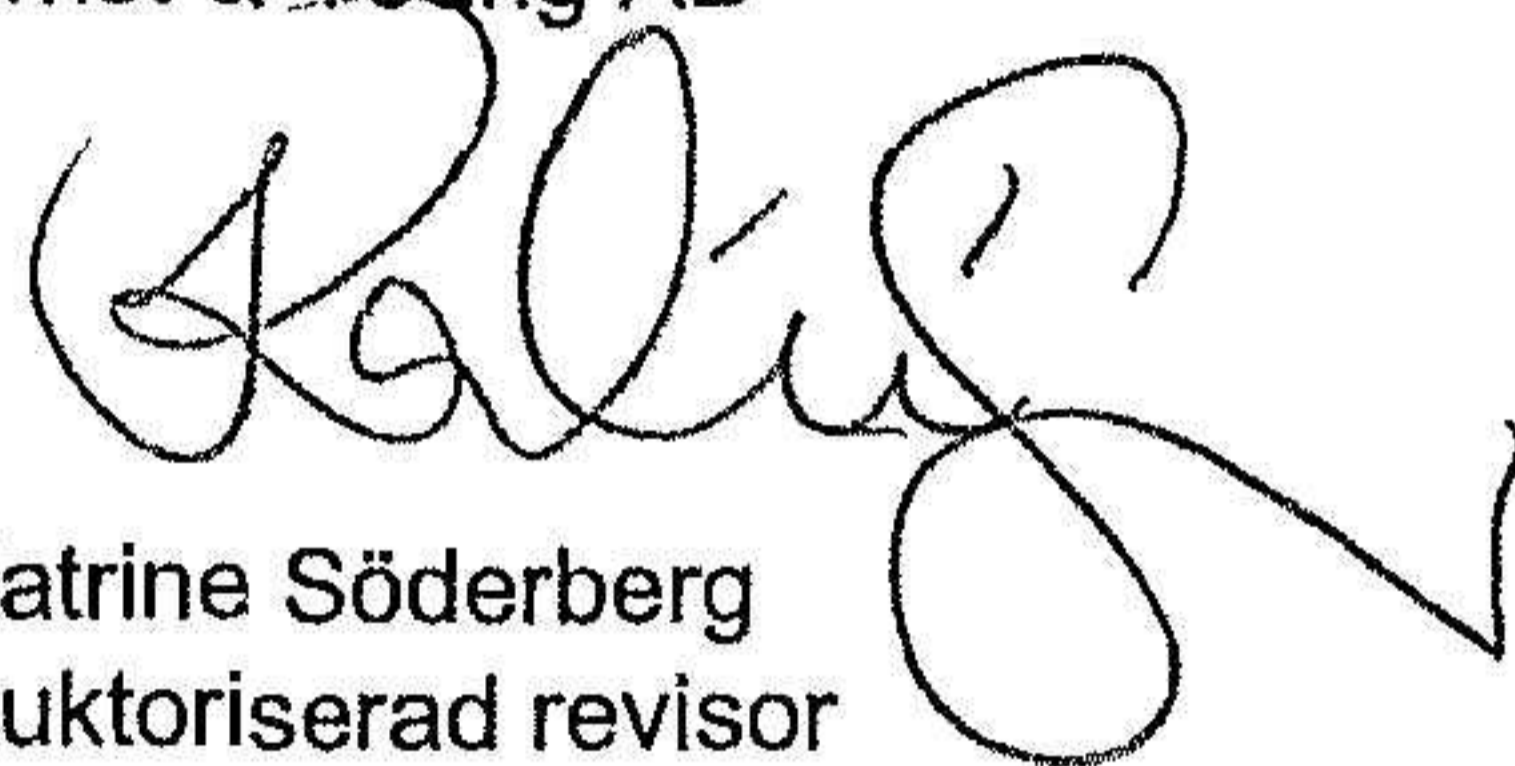


Stefan Norell
Ledamot



Tomas Henningson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxCity Pilen 18 Fastighets AB, org.nr 556689-5263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AxCity Pilen 18 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AxCity Pilen 18 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AxCity Pilen 18 Fastighets 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 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

2025051505581

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 Pilen 18 Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 AxCity Pilen 18 Fastighets 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 revisionsssed 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 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 5 maj 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor