

Styrelsen och verkställande direktören

för

AxRealEstate Nordost AB

Org nr 556606-3425

får härmed avge

Årsredovisning

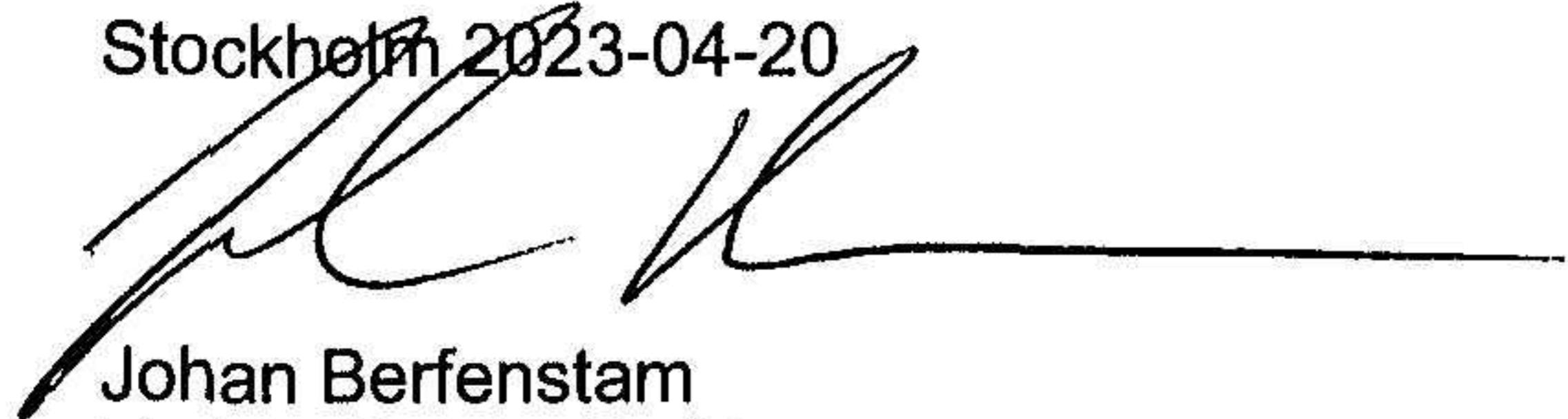
För räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxRealEstate Nordost 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.

Under året har en stamrening avslutats och hyresgästerna har återinflyttat till sina lägenheter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	14 429	11 187	11 706	11 800
Resultat efter finansiella poster	5 983	3 690	5 085	4 985
Balansomslutning	110 232	110 030	88 794	88 097
Soliditet %	4	1	-	2

Belopp i Tkr

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	4 000	214 327	318 327
Årets resultat	-	-	3 735 854	3 735 854
Eget kapital 2022-12-31	100 000	4 000	3 950 181	4 054 181

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	214 327
Årets resultat	3 735 854
Totalt	3 950 181
Balanseras i ny räkning	3 950 181
Totalt	3 950 181

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	14 419 251	11 177 534
Övriga intäkter		9 775	9 350
Driftskostnader		-1 687 599	-1 758 106
Underhållskostnader		-940 842	-1 496 096
Fastighetsskatt		-1 337 595	-967 295
Fastighetsadministration		-423 274	-409 993
Handelsvaror		-4 411	-
Övriga externa kostnader		-2 848	-
Driftnetto		10 032 457	6 555 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 204 211	-1 564 350
Rörelseresultat		7 828 246	4 991 044
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	165 691	495 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 011 144	-1 796 565
Resultat efter finansiella poster		5 982 793	3 689 989
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-3 455	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-729	-13 384
Koncernbidrag		-953 491	-3 243 265
Resultat före skatt		5 025 118	433 340
Skatt		-1 289 263	-261 432
Årets resultat		3 735 855	171 908



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	110 091 296	87 351 428
Inventarier, verktyg och installationer		49 885	64 485
Pågående projekt	7	-	21 728 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	8	-	253 601
		-	253 601
Summa anläggningstillgångar		110 141 181	109 398 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	96 334
Skattefordran		30 662	400 962
Övriga fordringar		60 507	114 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	19 235
Summa omsättningstillgångar		91 169	631 425
Summa tillgångar		110 232 350	110 029 511

2023042405881

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		4 000	4 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		214 327	42 419
Årets resultat		3 735 855	171 908
Summa eget kapital		4 054 182	318 327
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		14 113	13 384
Periodiseringsfonder		611 042	607 587
Summa obeskattade reserver		625 155	620 971
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 035 662	-
Summa avsättningar		1 035 662	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312 017	486 547
Skulder till koncernföretag		99 907 971	104 719 770
Övriga kortfristiga skulder		462 000	462 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 835 363	3 421 896
Summa kortfristiga skulder		104 517 351	109 090 213
Summa eget kapital och skulder		110 232 350	110 029 511

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	30
-Installationer	35
-Hyresgästanpassningar	5-20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

2023042405882

Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktstidstruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider. Bostäder redovisas separat då den formella uppsägningstiden är 3 månader.

	2022
2023	206
2024	5 241
2025	3 511
2026	6 399
Summa	15 357
Bostäder	1 109
Totalt	16 466

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	164 264	495 510
Ränteintäkter, övriga	1 427	
Totalt	165 691	495 510

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-1 973 871	-1 797 099
Räntekostnader, övriga	-37 273	534
Totalt	-2 011 144	-1 796 565

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	55 475 378	51 761 463
Årets anskaffning	24 929 478	3 713 915
Utgående anskaffningsvärde byggnad	80 404 856	55 475 378
Ingående avskrivningar byggnad	-17 348 371	-15 792 538
Årets avskrivningar	-2 189 611	-1 555 833
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-19 537 982	-17 348 371
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	73 002	-
Årets anskaffning	-	73 002
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	73 002	73 002
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-8 517	
Årets avskrivningar	-14 600	-8 517
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-23 117	-8 517
Ingående anskaffningsvärde mark	49 224 421	49 224 421
Utgående anskaffningsvärde mark	49 224 421	49 224 421
Totalt bokfört värde enligt plan	110 141 180	87 415 913

Not 7 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	21 728 572	2 966 904
Under året nedlagda kostnader	3 211 988	18 761 668
Aktiverat	-24 929 478	-
Kostnadsfört	-11 082	-
Totalt	-	21 728 572

Not 8 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-1 035 662	253 601
Totalt	-1 035 662	253 601

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 734 560	3 278 620
Övriga poster	100 803	143 276
Totalt	3 835 363	3 421 896

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	88 000 000	88 000 000
Totalt	88 000 000	88 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

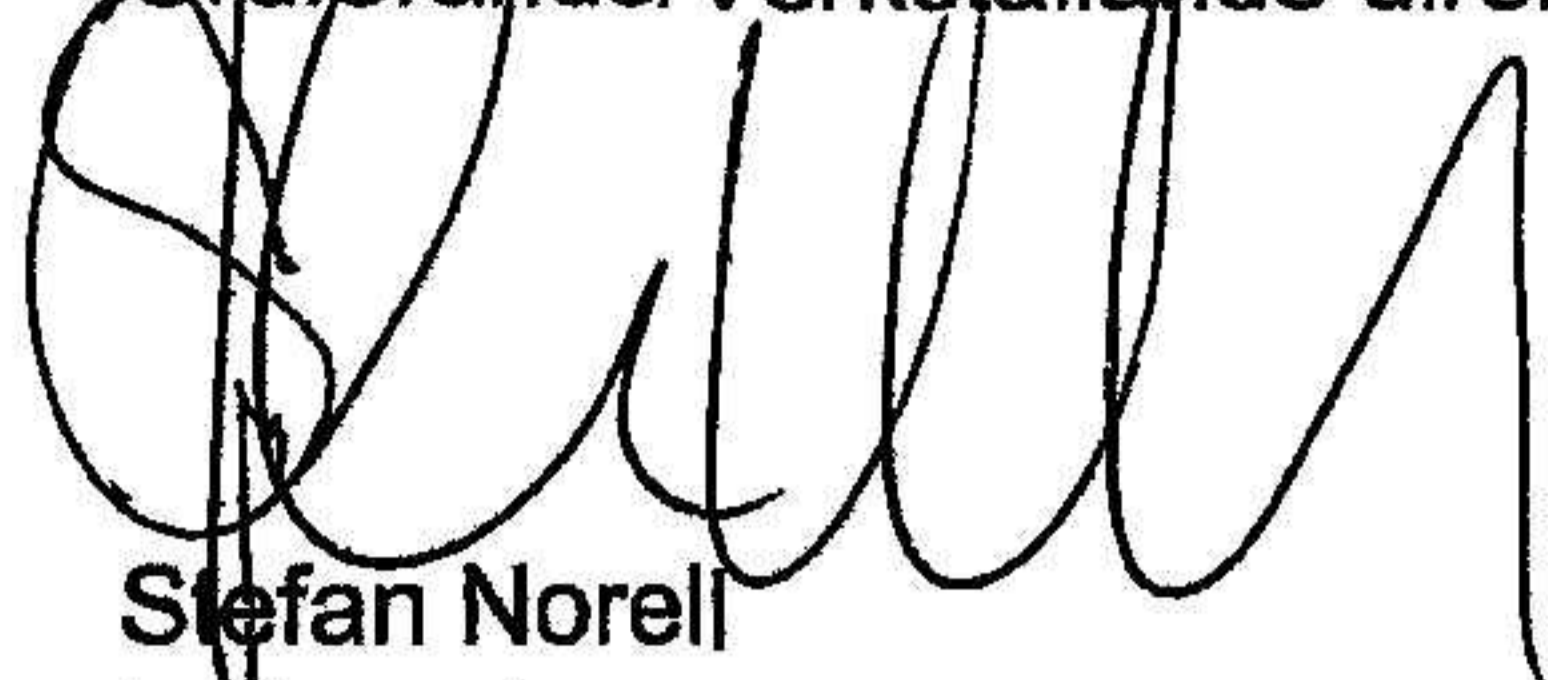
Not 12 Koncernuppgifter

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

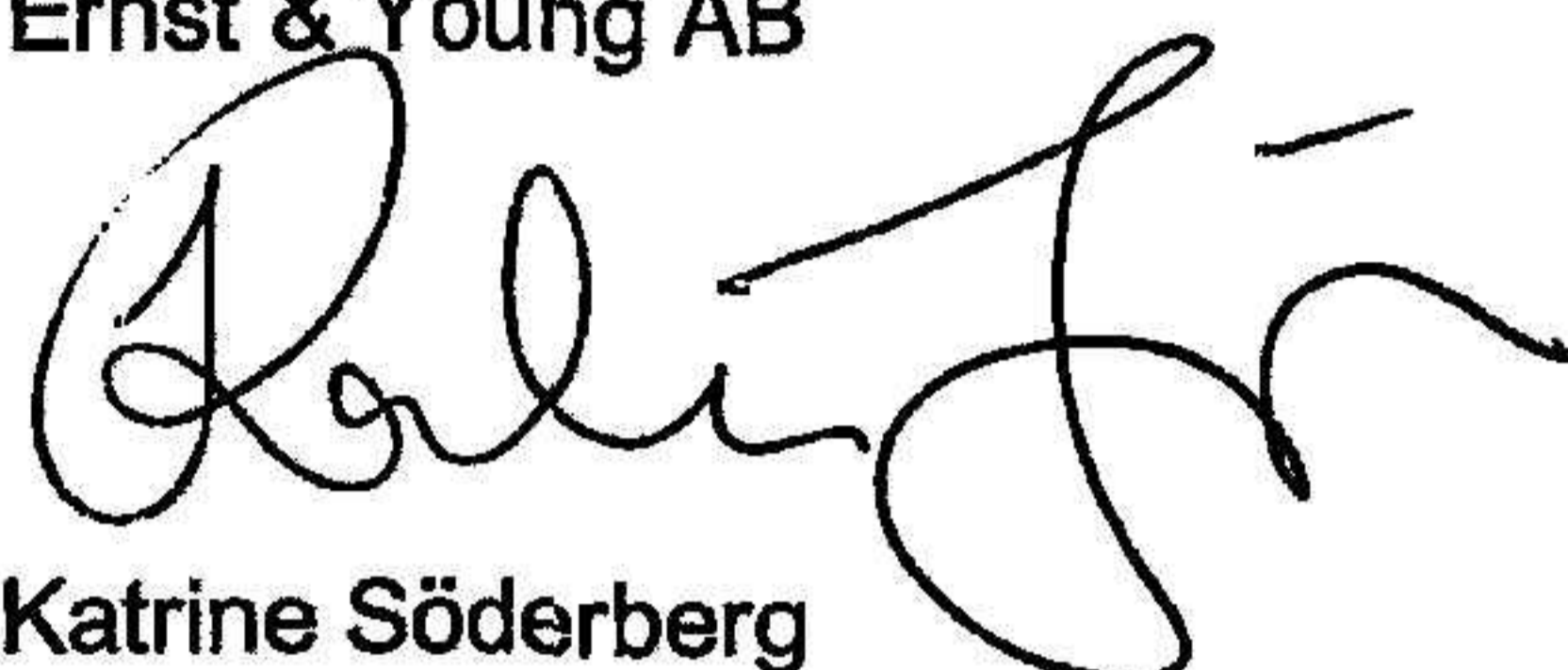


Stefan Norell
Ledamot



Jan Henriksson
Ledamot

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



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2025042403884

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxRealEstate NordOst AB, org.nr 556606-3425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AxRealEstate NordOst 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 AxRealEstate NordOst 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxRealEstate NordOst 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 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 AxRealEstate NordOst 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxRealEstate NordOst AB enligt god revisions 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. 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 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 räkenskaper. 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