

Årsredovisning

Fastighets AB Yxkullen.

Organisationsnummer: 559193-8732
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm,

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma . 2025-06-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Per Johannesson
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Skjutsgossen 12, belägen i Stockholms stad.

Ägare till samtliga aktier i bolaget är Circle HoldCo S.á.r.l (B231.381) med säte i Luxemburg.

Bolaget bildades den 6:e februari 2019 och hette då Circle Bidco AB. Per den 1:e april 2019 köpte bolaget samtliga aktier i Fastighets AB Yxkullen, 556675-1698. Den 3:e juli samma år fusionerades dotterbolaget in i bolaget som i september bytte namn till Fastighets AB Yxkullen.

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv. Förvärvet av Fastighets AB Yxkullen är att anse som ett tillgångsförvärv. I enlighet med redovisningsprinciperna i Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) så skall det redovisas uppskjuten skatt i tillgångsförvärv. I samband med fusionen så uppstod det en uppskjuten skatt hänförlig till övervärdet på fastigheten, motposten till denna uppbokning är goodwill.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har kriget fortlöpt i Ukraina samt i Gaza, men till dags dato har detta inte haft någon direkt påverkan på företagets verksamhet eller resultat i sig.

Kriget har indirekt bidragit till en hög inflation samt påverkat räntor och energipriser. Under året har dock inflationen dämpats och räntorna sänkts.

Bolaget följer händelseutvecklingen noga.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Den mest väsentliga risken för Fastighets AB Yxkullen är kopplad till värderingen på fastigheten. Makroekonomiska faktorer har väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Bolaget har även identifierat en risk i att fastigheterna skulle drabbas av vakanser och kundförluster om hyresgästerna skulle få finansiella problem. Denna risk bedöms dock relativt liten beaktat fastighetens läge och nuvarande hyresgästers betalningsförmåga.

Bolaget har även ett antal finansiella risker kopplande till lånen och risken att inte uppfylla bankernas villkor. Risk finns för att finansieringssvårigheter vid större projekt uppstår i samband med nedgång på marknaden. Ränterisk föreligger också då räntekostnader är en stor kostnadspost i bolaget. Bolaget använder säkringsinstrument för att hantera risken.

I det fall det egna kapitalet skulle bli förbrukat finns övervärde i fastighet som kan täcka upp detta, vilket framgår av notupplysning.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	133 462	115 026	93 320	91 482
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146 926	-120 986	-83 349	-29 240
Balansomslutning (tkr)	2 539 173	2 650 959	2 554 831	2 405 741
Soliditet (%)	5,5	10,8	16,2	18,0

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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	403 074	-141 299	261 825
Balanseras i ny räkning		-141 299	141 299	0
Årets resultat			-149 318	-149 318
Belopp vid årets utgång	50	261 775	-149 318	112 507

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	261 773 904
Årets resultat	-149 318 281
Summa	112 455 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	112 455 623
Summa	112 455 623

ank=20250704;2025070811671

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		133 462	115 026
Övriga rörelseintäkter		0	1 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		133 462	116 119
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-27 321	-29 775
Övriga externa kostnader	4 5	-11 098	-10 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-87 364	-63 495
Summa rörelsekostnader		-125 783	-103 806
Rörelseresultat		7 679	12 313
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27 603	21 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-182 208	-155 019
Summa resultat från finansiella poster		-154 605	-133 299
Resultat efter finansiella poster		-146 926	-120 986
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		-1 895	-16 906
Summa bokslutsdispositioner		-1 895	-16 906
Resultat före skatt		-148 821	-137 892
Skatt på årets resultat	8	-497	-3 407
Årets resultat		-149 318	-141 299

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	9	218 190	217 694
Summa immateriella anläggningstillgångar		218 190	217 694
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	2 057 030	2 124 524
Inventarier, verktyg och installationer	11	87 209	94 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	15 644	7 286
Summa materiella anläggningstillgångar		2 159 883	2 226 731
Summa anläggningstillgångar		2 378 073	2 444 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		679	204
Fordringar hos koncernföretag		103 037	141 080
Aktuell skattefordran		6 720	6 720
Övriga fordringar		187	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 195	14 389
Summa kortfristiga fordringar		119 818	162 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		41 282	44 141
Summa kassa och bank		41 282	44 141
Summa omsättningstillgångar		161 100	206 534
SUMMA TILLGÅNGAR		2 539 173	2 650 959

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		261 775	403 074
Årets resultat		-149 318	-141 299
Summa fritt eget kapital		112 457	261 775
Summa eget kapital		112 507	261 825
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		33 756	31 861
Summa obeskattade reserver		33 756	31 861
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	299 511	299 015
Summa avsättningar		299 511	299 015
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 322 983	1 392 885
Skulder till koncernföretag		646 552	554 552
Övriga skulder		7 121	7 121
Summa långfristiga skulder		1 976 656	1 954 558
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 925	9 417
Skulder till koncernföretag		35 512	30 915
Övriga skulder		6 908	7 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	70 398	56 237
Summa kortfristiga skulder		116 743	103 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 19	2 539 173	2 650 959

ank=20250704;2025070811674

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 679	12 313
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	86 867	63 495
Erhållen ränta		27 603	21 720
Erlagd ränta		-182 208	-155 019
Betald inkomstskatt		0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-60 059	-57 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		42 993	-45 868
Ökning/minskning av rörelseskulder		13 043	4 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 023	-98 561
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-20 934	-131 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 934	-131 638
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-69 902	3 129
Förändring av koncernskulder		92 000	209 187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 098	212 316
Årets kassaflöde		-2 859	-17 883
Likvida medel vid årets början		44 141	62 024
Likvida medel vid årets slut		41 282	44 141

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Yxkullen, med organisationsnummer 559193-8732 är ett aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Newsec Property Asset Management Sweden AB, Box 114 05, 404 29 Göteborg. Företagets verksamhet omfattar att investera i, äga och förvalta fastigheter.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Yxkullen, är dotterföretag till är Circle Holdco S.á.r.l, org.nr. B231.381, med säte i Luxemburg.

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda varför ersättningar ej utgått.

Skatter

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Leasing

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciper immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Goodwill redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av över dess bedömda nyttjandeperiod som överensstämmer med byggnadens nyttjandeperiod.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för de materiella tillgångarna.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för de materiella tillgångarna.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

- Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	15 år
Installationer	30 år

Hyresgästanspassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhålls från ägaren redovisas direkt i fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kund- och hyresfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Långfristiga fordringar och skulder

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheter är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Not 3. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 4. Arvode till revisorer

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	270	345
Delsumma	270	345
<i>PWC</i>		
Skatterådgivning	525	100
Delsumma	525	100
Summa	795	445

Not 5. Leasingavtal

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	114 998	117 558
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	294 806	244 580
Framtida minimileaseavgifter - Senare än fem år	83 313	23 829
Summa	493 117	385 967

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	27 603	21 720
Summa	27 603	21 720

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-59 705	-49 918
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-85 574	-82 155
Övriga finansiella kostnader	-36 914	-22 932
Övrigt	-15	-14
Summa	-182 208	-155 019

Not 8. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	9
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	497	3 398
Summa	497	3 407

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-148 821	-137 892
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-30 657	-28 405
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	2 210	1 955
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	25 141	23 739
Skatteeffekt av omvärdering av temporära skillnader	7 046	175
Skatteeffekt av omvärdering av underskottsavdrag	-3 243	5 934
Justering från tidigare år	0	9
Redovisad effektiv skatt	497	3 407

Not 9. Goodwill

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 243	229 243
Utgående anskaffningsvärden	229 243	229 243
Ingående nedskrivningar	-11 549	-14 948
Återförda nedskrivningar	496	3 399
Utgående nedskrivningar	-11 053	-11 549
Redovisat värde	218 190	217 694

Not 10. Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 534 330	2 465 116
Inköp	0	69 214
Omklassificeringar	-724	0
Utgående anskaffningsvärden	2 533 606	2 534 330
Ingående avskrivningar	-409 806	-353 032
Årets avskrivningar	-66 770	-56 774
Utgående avskrivningar	-476 576	-409 806
Redovisat värde	2 057 030	2 124 524

Av redovisat värde avser 1 491 417 tkr (1 558 911 tkr) byggnad och 565 613 tkr (565 613 tkr) mark i Sverige.

Förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	2 057 030	2 124 524
Verkligt värde	2 820 000	2 875 000

Det verkliga värdet bedöms på bokslutsdagen uppgå till 2 820 000 tkr (2 875 000 tkr). Värdet är baserat på en extern värdering gjord per 2024-06-30.

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 064	49 926
Inköp	13 300	55 138
Utgående anskaffningsvärden	118 364	105 064
Ingående avskrivningar	-10 143	-23
Årets avskrivningar	-21 012	-10 120
Utgående avskrivningar	-31 155	-10 143
Redovisat värde	87 209	94 921

Not 12. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 286	0
Nedlagda utgifter	8 358	7 286
Utgående anskaffningsvärden	15 644	7 286
Redovisat värde	15 644	7 286

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	729	591
Upplupna ränteintäkter	0	5 387
Förutbetalda driftskostnader	2 869	3 453
Hysesrabatter	5 597	4 958
Summa	9 195	14 389

Not 14. Upplysningar om aktiekapital m.m.

	2024-12-31	2023-12-31
Kvotvärde per aktieslag	1,00	1,00
Antal aktier	50 000	50 000

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier med kvotvärde 1 kr.

Not 15. Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporär skillnad	1 453 939	1 451 527
Skatteskuld	299 511	299 015
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld	299 511	299 015

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga värden på fastigheter. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

Not 16. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 322 983	1 392 885
Skulder till koncernföretag	646 552	554 552
Hysesdepositioner	7 121	7 121

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	45 943	29 243
Förutbetalda hyresintäkter	23 372	25 446
Upplupna driftskostnader	1 083	1 548
Summa	70 398	56 237

Not 18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 423 809	1 423 809
Summa ställda säkerheter	1 423 809	1 423 809

Not 19. Transaktioner med närstående

Bolaget har inga transaktioner med närstående utöver koncerninterna räntekostnader.

h

ank=20250704;2025070811685

Not 20. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	87 364	66 894
Nedskrivning/återföring av nedskrivning goodwill	-497	-3 399
Summa	86 867	63 495

Stockholm, 2025-06-13

Jean-Francois Bossy
Styrelseordförande


Per Johannesson
Ledamot

Mariaan Kennedy
Ledamot

Jérémie Veisse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Deloitte AB


Auktoriserad revisor

✓

Not 20. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	87 364	66 894
Nedskrivning/återföring av nedskrivning goodwill	-497	-3 399
Summa	86 867	63 495

Stockholm, 2025-06-13

Jean-Francois Bossy
Styrelseordförande

Per Johannesson
Ledamot

Mariaan Kennedy
Ledamot

Jérémie Veisse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

ank=20250704;2025070811686


Not 20. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	87 364	66 894
Nedskrivning/återföring av nedskrivning goodwill	-497	-3 399
Summa	86 867	63 495

Stockholm, 2025-06-13

Jean-Francois Bossy
Styrelseordförande

Per Johannesson
Ledamot


Mariaan Kennedy
Ledamot

Jérémie Veisse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

Not 20. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	87 364	66 894
Nedskrivning/återföring av nedskrivning goodwill	-497	-3 399
Summa	86 867	63 495

Stockholm, 2025-06-13



Jean-Francois Bossy
Styrelseordförande

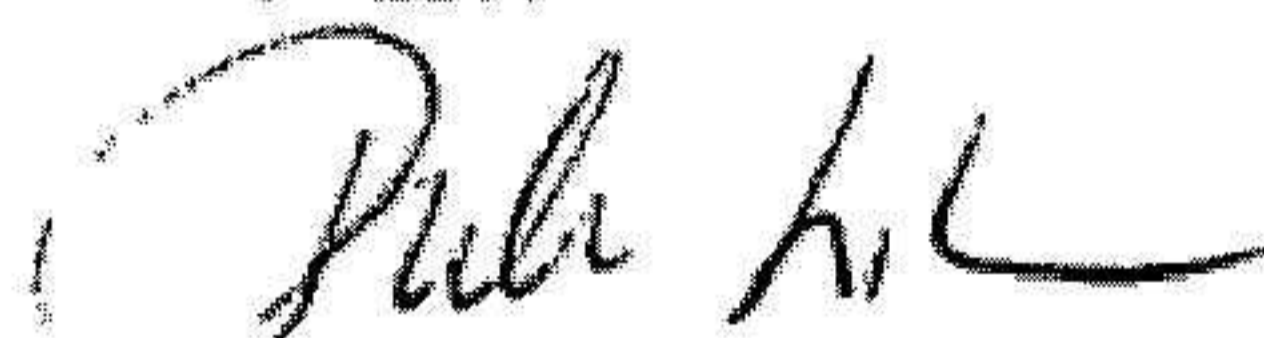
Per Johannesson
Ledamot

Mariaan Kennedy
Ledamot

Jérémie Veisse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2025-06-16

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Yxkullen
organisationsnummer 559193-8732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Yxkullen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Yxkullens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Yxkullen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighets AB Yxkullen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB Yxkullen 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 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.

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 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.

Göteborg 16/6 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor