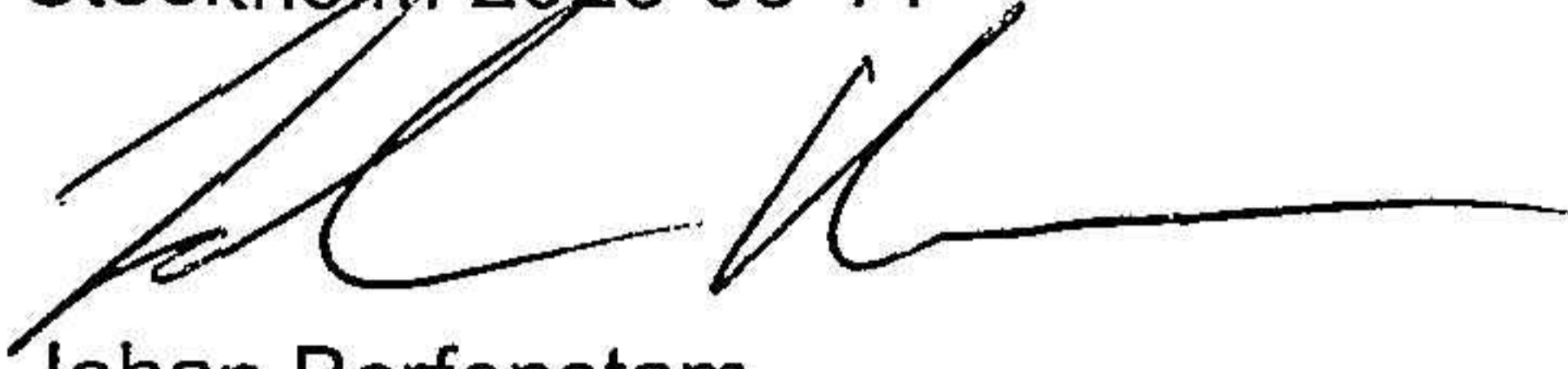


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Jakob 11 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

2025051505212

Styrelsen och verkställande direktören

för

AxCity Jakob 11 Fastighets AB

Org nr 556462-4749

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	83 850	43 713	140	18 800
Resultat efter finansiella poster	-19 989	-23 027	-29 137	-9 554
Balansomslutning	633 293	659 778	524 503	362 208
Soliditet %	52	41	36	47

Hysesintäkterna uppgick under året till 83 850 tkr (43 535). Avvikelsen mot föregående år förklaras huvudsakligen av att kontorsytorna på fastigheten varit fullt uthyrda under året, till skillnad mot föregående år då ytorna till stora delar varit tomställda.

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000 000	2 700 000	111 421 401	214 121 401
Årets resultat	-	-	43 839 451	43 839 451
Eget kapital 2024-12-31	100 000 000	2 700 000	155 260 852	257 960 852

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	111 421 401
Årets resultat	43 839 452
Totalt	155 260 853
Balanseras i ny räkning	155 260 852
Totalt	155 260 852

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	2	83 850 427	43 535 156
Övriga intäkter		-	177 783
Driftskostnader		-3 267 883	-2 105 402
Underhållskostnader		-720 300	-121 862
Fastighetsskatt		-7 949 998	-2 910 372
Fastighetsadministration		-1 752 847	-1 662 776
Övriga externa kostnader		-	-4 940
Övriga rörelsekostnader		-	-105 000
Driftnetto		70 159 399	36 802 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 057 345	-23 499 783
Rörelseresultat		29 102 054	13 302 804
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 828	62 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-49 092 853	-36 391 991
Resultat efter finansiella poster		-19 988 971	-23 027 051
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-19 041 293	-9 504 283
Överavskrivningar byggnadsinventarier		2 227 972	-22 685 818
Koncernbidrag		92 144 559	129 428 388
Resultat före skatt		55 342 267	74 211 236
Skatt		-11 502 815	-15 310 880
Årets resultat		43 839 452	58 900 356

BALANSRÄKNING

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	594 602 889	624 429 512
Pågående projekt	7	22 126 420	17 035 241
Summa anläggningstillgångar		616 729 309	641 464 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		276 248	1 840 068
Övriga fordringar		1 269 136	834 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 018 340	15 638 336
Summa omsättningstillgångar		16 563 724	18 312 758
Summa tillgångar		633 293 033	659 777 511



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000 000	100 000 000
Reservfond		2 700 000	2 700 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		111 421 401	52 521 044
Årets resultat		43 839 452	58 900 356
Summa eget kapital		<u>257 960 853</u>	<u>214 121 400</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		53 902 551	56 130 523
Periodiseringsfonder		37 379 916	18 338 623
Summa obeskattade reserver		<u>91 282 467</u>	<u>74 469 146</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	<u>17 921 478</u>	<u>18 186 182</u>
Summa avsättningar		<u>17 921 478</u>	<u>18 186 182</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 417 341	1 283 965
Skulder till koncernföretag		224 598 725	324 292 258
Skatteskulder		12 772 568	1 839 068
Övriga kortfristiga skulder		430 000	430 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>26 909 601</u>	<u>25 155 492</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>266 128 235</u>	<u>353 000 783</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>633 293 033</u>	<u>659 777 511</u>

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
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Installationer	35
-Byggnadsinventarier	5
-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
2027	121
2028	3
2032	1 167
2033	86 952
2035	3 490
Totalt	91 733

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	1 828	62 136
Totalt	1 828	62 136

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-48 732 751	-36 218 670
Räntekostnader, övriga	-360 102	-173 321
Totalt	-49 092 853	-36 391 991

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	627 199 840	354 263 912
Årets anskaffning	9 507 322	272 935 928
Utgående anskaffningsvärde byggnad	636 707 162	627 199 840
Ingående avskrivningar byggnad	-145 120 089	-135 885 590
Årets avskrivningar	-12 963 602	-9 234 500
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-158 083 691	-145 120 090
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	197 989 902	74 819 563
Årets anskaffning	-	123 170 339
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	197 989 902	197 989 902
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-55 640 141	-41 374 858
Årets avskrivningar	-28 093 744	-14 265 283
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-83 733 885	-55 640 141
Årets anskaffning	1 723 400	-
Utgående anskaffningsvärde mark	1 723 400	-
Totalt bokfört värde enligt plan	594 602 889	624 429 512

Not 7 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	17 035 241	260 900 537
Under året nedlagda kostnader	11 441 473	152 240 971
Aktiverat som förvaltningsfastigheter	-6 230 347	-396 106 267
Kostnadsfört	-119 947	-
Totalt	22 126 420	17 035 241

Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	17 921 478	18 186 182
Totalt	17 921 478	18 186 182

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	26 776 677	24 982 755
Övriga poster	132 924	172 737
Totalt	26 909 601	25 155 492

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	554 000 000	304 000 000
Totalt	554 000 000	304 000 000

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.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24

2025051505210



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör




Stefan Norell
Ledamot



Tomas Henningson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxCity Jakob 11 Fastighets AB, org.nr 556462-4749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AxCity Jakob 11 Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AxCity Jakob 11 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AxCity Jakob 11 Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

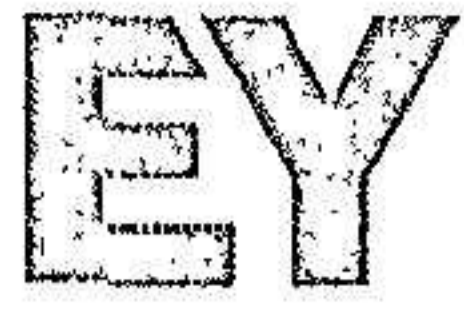
Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av AxCity Jakob 11 Fastighets AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AxCity Jakob 11 Fastighets AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 5 maj 2025

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor