

Styrelsen och verkställande direktören

för

# AxRealEstate Nordost AB

Org nr 556606-3425

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	13 062	15 726	14 429	11 187
Resultat efter finansiella poster	4 547	7 198	5 983	3 690
Balansomslutning	113 976	108 158	110 232	110 030
Soliditet %	-	2	4	1

Belopp i Tkr

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	4 000	1 805 091	1 909 091
Aktieägartillskott			236 000	236 000
Årets resultat	-	-	-2 044 953	-2 044 953
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>4 000</b>	<b>-3 862</b>	<b>100 138</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	2 041 091
Årets resultat	-2 044 953
<b>Totalt</b>	<b>-3 862</b>
Balanseras i ny räkning	-3 862
<b>Totalt</b>	<b>-3 862</b>

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	13 052 935	15 678 992
Övriga intäkter		9 053	47 084
Driftskostnader		-1 906 989	-2 015 044
Underhållskostnader		-399 841	-293 828
Fastighetsskatt		-1 288 191	-1 289 534
Fastighetsadministration		-538 261	-468 326
Handelsvaror		-18 704	-
Övriga externa kostnader		-	-1 778
<b>Driftnetto</b>		<b>8 910 002</b>	<b>11 657 566</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 480 607	-2 503 966
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 429 395</b>	<b>9 153 600</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 831 893	1 452 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 713 887	-3 408 902
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 547 401</b>	<b>7 197 669</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		4 161	3 869
Koncernbidrag		-6 811 574	-9 566 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 260 012</b>	<b>-2 364 962</b>
Skatt		215 059	219 872
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 044 953</b>	<b>-2 145 090</b>

2025051505617

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	105 135 923	107 601 930
Inventarier, verktyg och installationer		20 684	35 284
Pågående projekt	7	8 204 956	28 637
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>113 361 563</b>	<b>107 665 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		134 310	400 797
Skattefordran		78 477	78 723
Övriga fordringar		401 387	12 449
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>614 174</b>	<b>491 969</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>113 975 737</b>	<b>108 157 820</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		4 000	4 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 041 091	3 950 181
Årets resultat		-2 044 953	-2 145 090
<b>Summa eget kapital</b>		<u>100 138</u>	<u>1 909 091</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		6 083	10 244
Periodiseringsfonder		611 042	611 042
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>617 125</u>	<u>621 286</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	<u>600 732</u>	<u>815 791</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>600 732</u>	<u>815 791</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 630 637	313 396
Skulder till koncernföretag		108 387 064	102 107 812
Övriga kortfristiga skulder		462 000	462 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>2 178 041</u>	<u>1 928 444</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>112 657 742</u>	<u>104 811 652</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>113 975 737</u>	<u>108 157 820</u>

2025051505618

## 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	30
-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. Bostäder redovisas separat då den formella uppsägningstiden är 3 månader.

	<b>2024</b>
2025	6 331
2026	3 621
2027	722
2028	1 153
<b>Summa</b>	<b>11 827</b>
Bostäder	1 117
<b>Totalt</b>	<b>12 944</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter, koncernföretag	1 816 789	1 445 792
Ränteintäkter, övriga	15 104	7 179
<b>Totalt</b>	<b>1 831 893</b>	<b>1 452 971</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-3 654 437	-3 359 083
Räntekostnader, övriga	-59 450	-49 819
<b>Totalt</b>	<b>-3 713 887</b>	<b>-3 408 902</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	80 404 856	80 404 856
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>80 404 856</b>	<b>80 404 856</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-22 027 348	-19 537 982
Årets avskrivningar	-2 466 007	-2 489 366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-24 493 355</b>	<b>-22 027 348</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	73 002	73 002
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>73 002</b>	<b>73 002</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-37 718	-23 117
Årets avskrivningar	-14 600	-14 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-52 318</b>	<b>-37 718</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	49 224 421	49 224 421
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>49 224 421</b>	<b>49 224 421</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>105 156 606</b>	<b>107 637 214</b>

### Not 7 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	28 637	-
Under året nedlagda kostnader	8 176 319	28 637
<b>Totalt</b>	<b>8 204 956</b>	<b>28 637</b>

### Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-600 732	-815 791
<b>Totalt</b>	<b>-600 732</b>	<b>-815 791</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 071 788	1 814 258
Övriga poster	106 253	114 186
<b>Totalt</b>	<b>2 178 041</b>	<b>1 928 444</b>

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	88 000 000	88 000 000
<b>Totalt</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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.

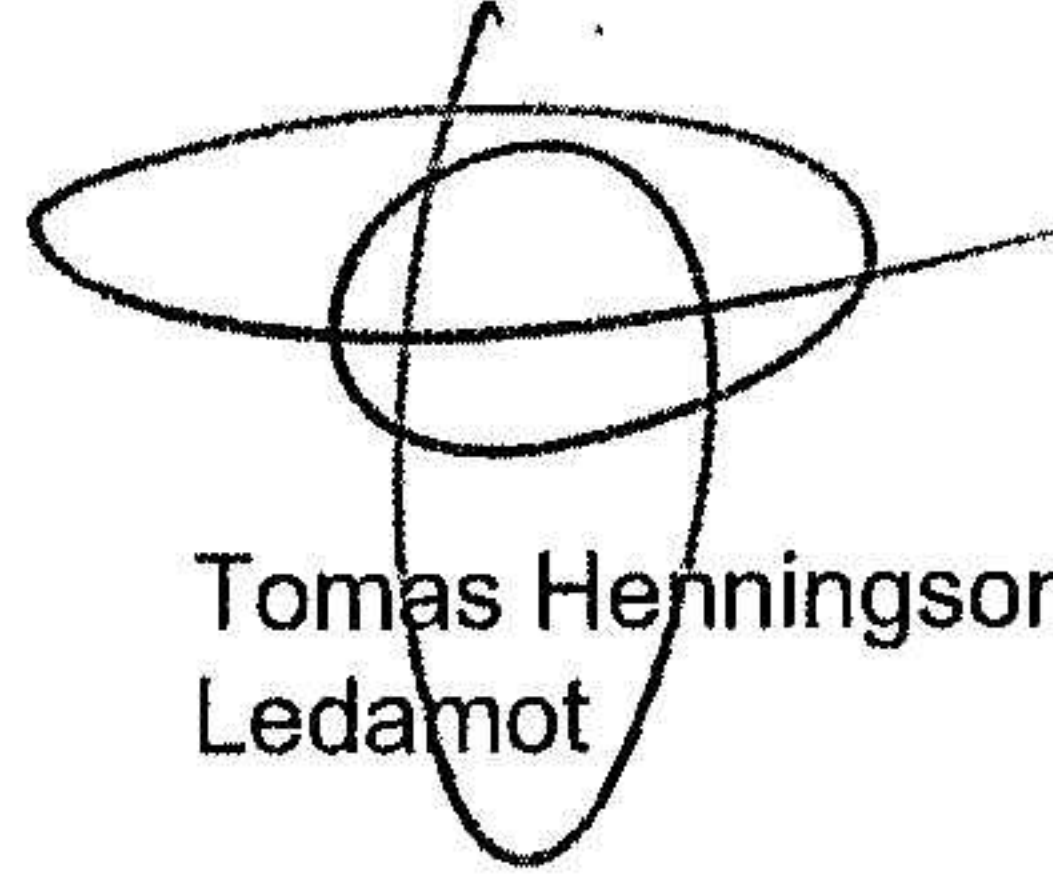
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör

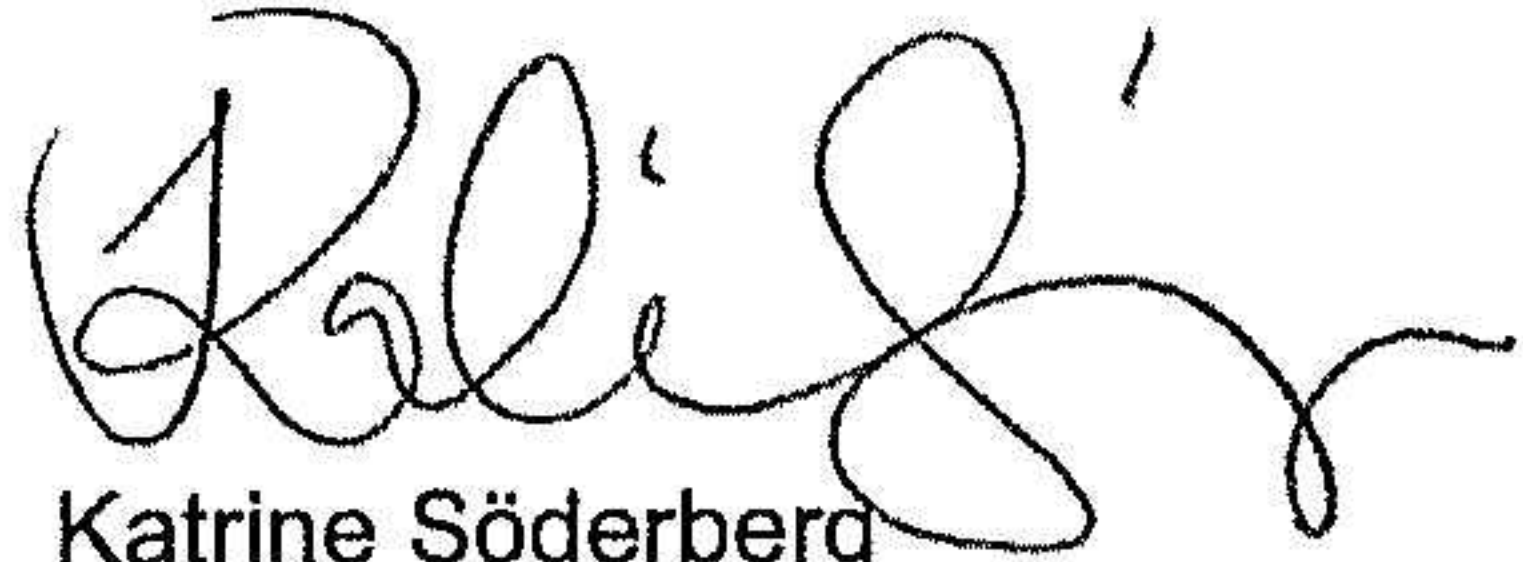


Stefan Norell  
Ledamot



Tomas Henningson  
Ledamot

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



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2025051505620



Building a better  
working world

## 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 2024.

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 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 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 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

2025051505621

## 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 AxRealEstate NordOst 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 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 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 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 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.

Stockholm den 5 maj 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

## 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 2025-05-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-14



Johan Berfenstam  
Verkställande direktör

2025051505622