

Styrelsen och verkställande direktören

för

AxCity Fastighets AB

Org nr 556574-6350

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.

Under året förvärvades fastigheterna Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18. Dessa fastigheter har under året reglerats in i sedan tidigare ägda fastigheten Vinkelhaken 9.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	65 602	14 250	20 046	15 737
Resultat efter finansiella poster	-48 948	114	8 530	6 762
Balansomslutning	1 648 095	138 375	141 431	290 994
Soliditet %	9	93	95	46

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 400 000	1 080 000	122 447 307	128 927 307
Årets resultat	-	-	-16 703 030	-16 703 030
Eget kapital 2024-12-31	5 400 000	1 080 000	105 744 277	112 224 277

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	122 447 307
Årets resultat	-16 703 030
Totalt	105 744 277
Balanseras i ny räkning	105 744 277
Totalt	105 744 277

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	65 589 577	14 169 750
Övriga intäkter		12 248	79 891
Driftskostnader		-7 679 912	-2 015 715
Underhållskostnader		-2 239 803	-1 201 513
Fastighetsskatt		-7 788 083	-2 210 001
Handelsvaror		-155 285	-
Övriga externa kostnader		-41 464	-4 940
Driftnetto		47 697 278	8 817 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 548 799	-3 061 664
Rörelseresultat		1 148 479	5 755 808
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	128 987	577 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-50 225 651	-6 218 561
Resultat efter finansiella poster		-48 948 185	114 467
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar byggnader		-40 077	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		-35 950 562	5 286
Koncernbidrag		68 302 047	-5 681 423
Resultat före skatt		-16 636 777	-5 561 670
Skatt		-66 252	191 712
Årets resultat		-16 703 029	-5 369 958

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	1 616 208 799	125 121 938
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	145 279	-
Pågående projekt	8	27 782 214	11 937 069
Summa anläggningstillgångar		1 644 136 292	137 059 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 477	-
Skattefordran		99 076	-
Övriga fordringar		1 925 758	1 315 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 901 311	-
Summa omsättningstillgångar		3 958 622	1 315 747
Summa tillgångar		1 648 094 914	138 374 754



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 400 000	5 400 000
Reservfond		1 080 000	1 080 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		122 447 307	127 817 265
Årets resultat		-16 703 029	-5 369 958
Summa eget kapital		<u>112 224 278</u>	<u>128 927 307</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		36 046 062	55 423
Summa obeskattade reserver		<u>36 046 062</u>	<u>55 423</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	346 041	279 789
Summa avsättningar		<u>346 041</u>	<u>279 789</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	800 000 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>800 000 000</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 867 581	1 426 595
Skulder till koncernföretag		664 646 588	1 975 951
Skatteskulder		-	344 587
Övriga kortfristiga skulder		4 117 079	2 574 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	26 847 285	2 790 307
Summa kortfristiga skulder		<u>699 478 533</u>	<u>9 112 235</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 648 094 914</u>	<u>138 374 754</u>

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	40
-Installationer	35
-Hyresgästanpassningar	5-20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

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

	2024
2025	15 653
2026	22 351
2027	35 413
2028	12 551
2029	1 267
2030	5 227
Totalt	92 462

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	120 640	575 843
Ränteintäkter, övriga	8 347	1 377
Totalt	128 987	577 220

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-22 104 598	-6 116 578
Räntekostnader, övriga	-28 121 053	-101 983
Totalt	-50 225 651	-6 218 561

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	108 456 407	108 456 407
Årets anskaffning	654 651 901	-
Utgående anskaffningsvärde byggnad	763 108 308	108 456 407
Ingående avskrivningar byggnad	-53 618 400	-50 643 428
Årets avskrivningar	-16 170 361	-2 974 972
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-69 788 761	-53 618 400
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	433 460	433 460
Årets anskaffning	220 890 025	-
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	221 323 485	433 460
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-188 089	-101 397
Årets avskrivningar	-30 373 428	-86 692
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-30 561 517	-188 089
Ingående anskaffningsvärde mark	70 038 560	70 038 560
Årets anskaffning	662 088 724	-
Utgående anskaffningsvärde mark	732 127 284	70 038 560
Totalt bokfört värde enligt plan	1 616 208 799	125 121 938

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Årets anskaffning	150 289	-
Utgående anskaffningsvärde inventarier	150 289	-
Årets avskrivningar	-5 010	-
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-5 010	-
Totalt bokfört värde enligt plan	145 279	-

Not 8 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	11 937 069	-
Under året nedlagda kostnader	30 657 826	11 937 069
Aktiverat	-13 746 607	-
Kostnadsfört	-1 066 074	-
Totalt	27 782 214	11 937 069

Not 9 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	346 041	279 789
Totalt	346 041	279 789

Not 10 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 800.000.000 till betalning under 2028.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 501 333	-
Förutbetalda hyresintäkter	19 620 911	2 738 267
Övriga poster	725 041	52 040
Totalt	26 847 285	2 790 307

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	800 000 000	78 000 000
Totalt	800 000 000	78 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.


Not 14 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

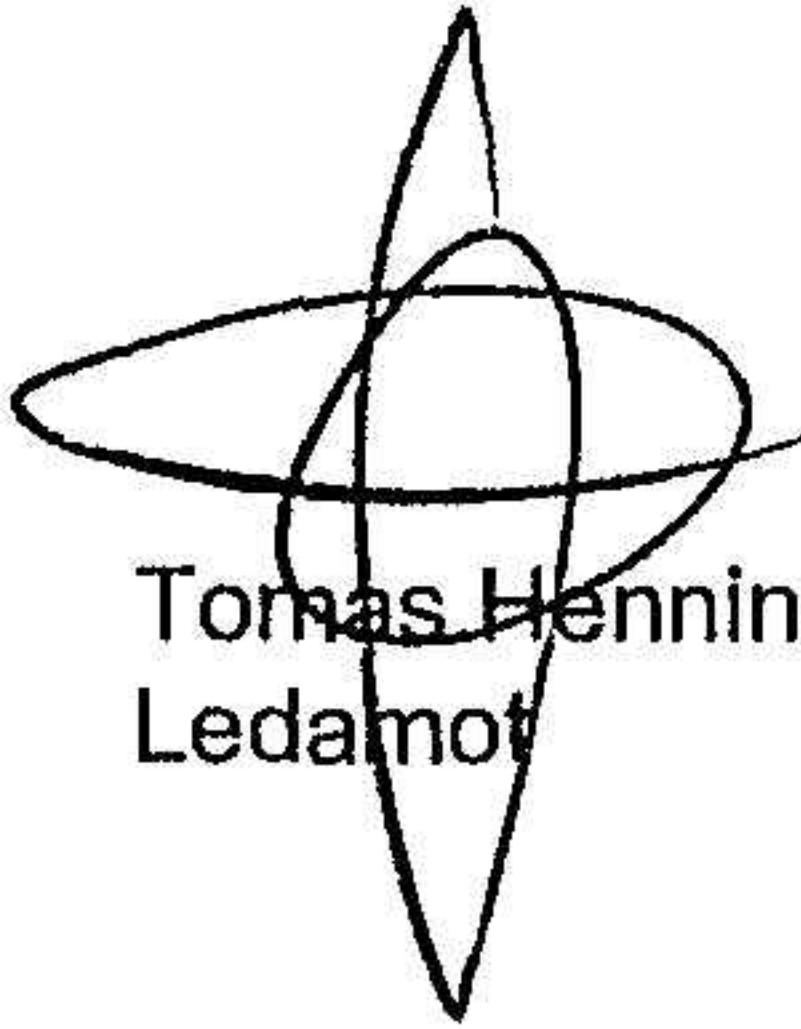
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

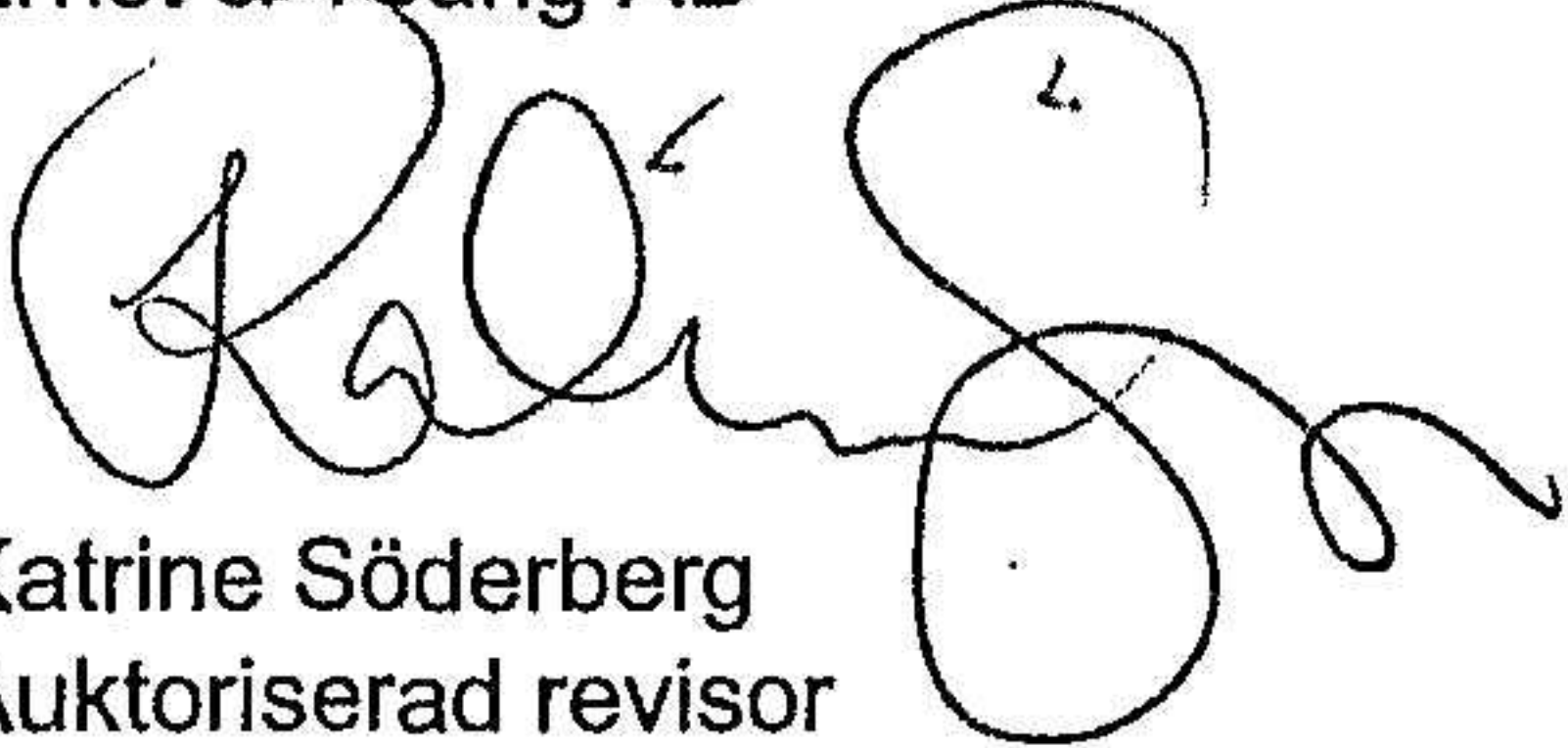


Stefan Norell
Ledamot



Tomas Henningson
Ledamot

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



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxCity Fastighets AB, org.nr 556574-6350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AxCity Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxCity Fastighets AB 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 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 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. 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

2025051505589

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AxCity Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 AxCity Fastighets 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 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 5 maj 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity 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

2025051505590