

Styrelsen och verkställande direktören

för

AxRealEstate Nordost AB

Org nr 556606-3425

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2023



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 2024 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	15 726	14 429	11 187	11 706
Resultat efter finansiella poster	7 198	5 983	3 690	5 085
Balansomslutning	108 158	110 232	110 030	88 794
Soliditet %	2	4	1	-

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	4 000	3 950 181	4 054 181
Årets resultat	-	-	-2 145 090	-2 145 090
Eget kapital 2023-12-31	100 000	4 000	1 805 091	1 909 091

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	3 950 181
Årets resultat	-2 145 090
Totalt	1 805 091
Balanseras i ny räkning	1 805 091
Totalt	1 805 091

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	15 678 992	14 419 251
Övriga intäkter		47 084	9 775
Driftskostnader		-2 015 044	-1 687 599
Underhållskostnader		-293 828	-940 842
Fastighetsskatt		-1 289 534	-1 337 595
Fastighetsadministration		-468 326	-423 274
Handelsvaror		-	-4 411
Övriga externa kostnader		-1 778	-2 848
Driftnetto		11 657 566	10 032 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 503 966	-2 204 211
Rörelseresultat		9 153 600	7 828 246
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 452 971	165 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 408 902	-2 011 144
Resultat efter finansiella poster		7 197 669	5 982 793
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-	-3 455
Överavskrivningar byggnadsinventarier		3 869	-729
Koncernbidrag		-9 566 500	-953 491
Resultat före skatt		-2 364 962	5 025 118
Skatt		219 872	-1 289 263
Årets resultat		-2 145 090	3 735 855

ank=20240624;2024062501794

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	107 601 930	110 091 296
Inventarier, verktyg och installationer		35 284	49 885
Pågående projekt	7	28 637	-
Summa anläggningstillgångar		107 665 851	110 141 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		400 797	-
Skattefordran		78 723	30 662
Övriga fordringar		12 449	60 507
Summa omsättningstillgångar		491 969	91 169
Summa tillgångar		108 157 820	110 232 350

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		4 000	4 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 950 181	214 327
Årets resultat		-2 145 090	3 735 855
Summa eget kapital		1 909 091	4 054 182
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		10 244	14 113
Periodiseringsfonder		611 042	611 042
Summa obeskattade reserver		621 286	625 155
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	815 791	1 035 662
Summa avsättningar		815 791	1 035 662
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		313 396	312 017
Skulder till koncernföretag		102 107 812	99 907 971
Övriga kortfristiga skulder		462 000	462 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 928 444	3 835 363
Summa kortfristiga skulder		104 811 652	104 517 351
Summa eget kapital och skulder		108 157 820	110 232 350

ank=20240624;2024062501795

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

	2023
2024	5 228
2025	4 880
2026	3 573
2627	338
Summa	14 019
Bostäder	1 034
Totalt	15 053

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	1 445 792	164 264
Ränteintäkter, övriga	7 179	1 427
Totalt	1 452 971	165 691

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-3 359 083	-1 973 871
Räntekostnader, övriga	-49 819	-37 273
Totalt	-3 408 902	-2 011 144

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	80 404 856	55 475 378
Årets anskaffning	-	24 929 478
Utgående anskaffningsvärde byggnad	80 404 856	80 404 856
Ingående avskrivningar byggnad	-19 537 982	-17 348 371
Årets avskrivningar	-2 489 366	-2 189 611
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-22 027 348	-19 537 982
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	73 002	73 002
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	73 002	73 002
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-23 117	-8 517
Årets avskrivningar	-14 601	-14 600
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-37 718	-23 117
Ingående anskaffningsvärde mark	49 224 421	49 224 421
Utgående anskaffningsvärde mark	49 224 421	49 224 421
Totalt bokfört värde enligt plan	107 637 214	110 141 180

Not 7 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	-	21 728 572
Under året nedlagda kostnader	28 636	3 211 988
Aktiverat	-	-24 929 478
Kostnadsfört	-	-11 082
Totalt	28 636	-

Not 8 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	-815 791	-1 035 662
Totalt	-815 791	-1 035 662

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 814 258	3 734 560
Övriga poster	114 186	100 803
Totalt	1 928 444	3 835 363

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	88 000 000	88 000 000
Totalt	88 000 000	88 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

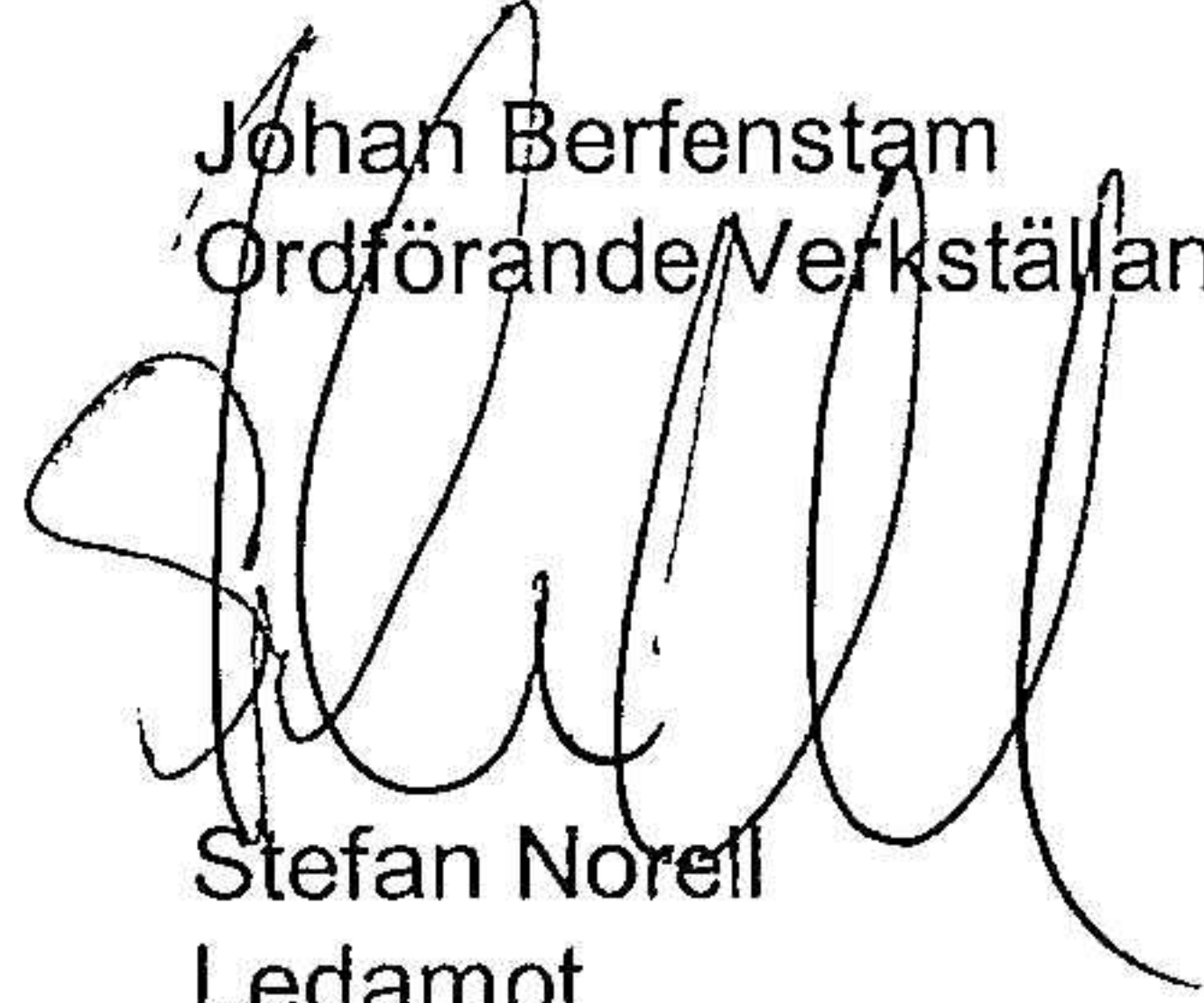
Not 12 Koncernuppgifter

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

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2024-06-05



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

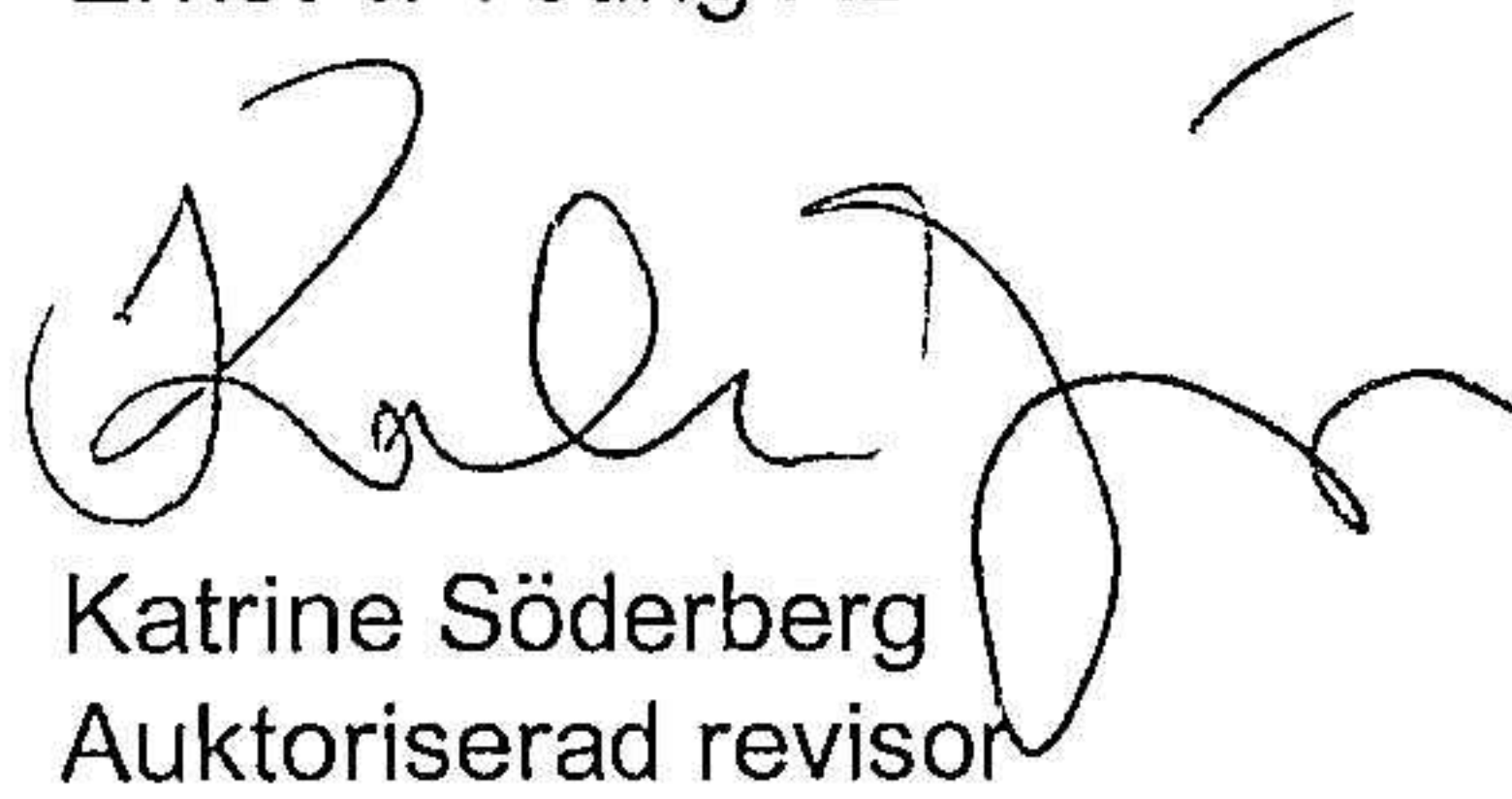


Stefan Norell
Ledamot

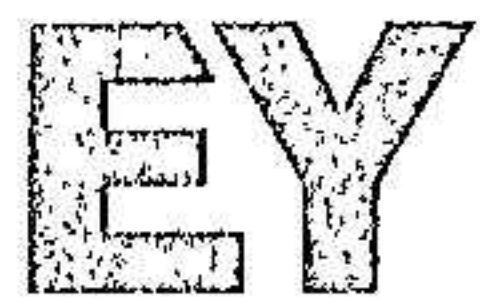


Jan Henriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AxRealEstate NordOst ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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

ank=20240624;2024062501798

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av AxRealEstate NordOst AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 10 juni 2024

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 2024-06-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-13



Johan Berfenstam
Verkställande direktör