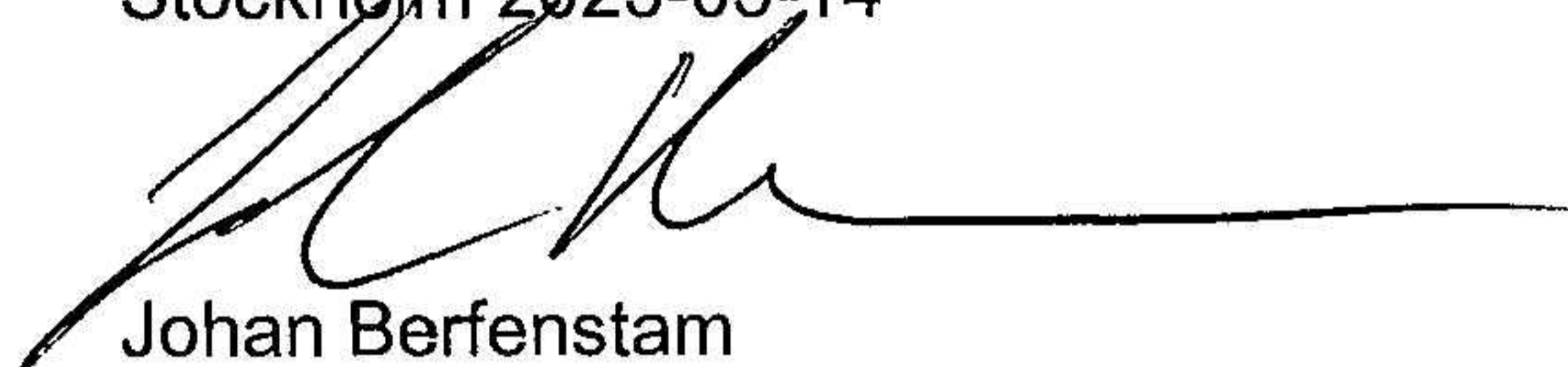


## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Vildmannen 10 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

2025051505262

2025051505257

Styrelsen och verkställande direktören

för

# **AxCity Vildmannen 10 AB**

Org nr 556689-9968

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	30 642	27 125	25 287	23 951
Resultat efter finansiella poster	11 083	8 825	5 500	7 129
Balansomslutning	225 437	122 644	125 688	258 626
Soliditet %	0	5	6	5

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	-	2 353 462	2 453 462
Aktieägartillskott	-	-	3 419 000	3 419 000
Årets resultat	-	-	-5 772 555	-5 772 555
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>-93</b>	<b>99 907</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	5 772 462
Årets resultat	-5 772 555
<b>Totalt</b>	<b>-93</b>
Balanseras i ny räkning	-93
<b>Totalt</b>	<b>-93</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	30 641 864	27 046 708
Övriga intäkter		-	78 183
Driftskostnader		-1 943 635	-1 665 374
Underhållskostnader		-343 307	-2 550 244
Fastighetsskatt		-2 820 000	-2 820 000
Fastighetsadministration		-637 120	-678 020
Övriga externa kostnader		-150 059	-135 999
<b>Driftnetto</b>		<b>24 747 743</b>	<b>19 275 254</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 700 793	-9 442 375
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 046 950</b>	<b>9 832 879</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	64 431	5 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 028 858	-1 013 681
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 082 523</b>	<b>8 825 020</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar byggnader		35 595	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		3 926 792	5 733 747
Koncernbidrag		-21 066 780	-12 508 832
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 021 870</b>	<b>2 049 935</b>
Skatt		249 315	-426 472
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 772 555</b>	<b>1 623 463</b>

2025051505258

## 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	114 408 498	121 048 860
Inventarier	7	-	35 595
Pågående projekt	8	-	67 200
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	9	431 238	181 923
		<u>431 238</u>	<u>181 923</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>114 839 736</u>	<u>121 333 578</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	41 574
Fordringar hos koncernföretag		109 635 188	-
Skattefordran		23 500	-
Övriga fordringar		37 377	90 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		900 946	1 178 158
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>110 597 011</u>	<u>1 310 413</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>225 436 747</u>	<u>122 643 991</u>

## 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
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		5 772 462	729 999
Årets resultat		-5 772 555	1 623 463
<b>Summa eget kapital</b>		<u>99 907</u>	<u>2 453 462</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		<u>140 714</u>	<u>4 103 101</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		140 714	4 103 101
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		357 237	253 342
Skulder till koncernföretag		214 814 780	104 215 916
Skatteskulder		-	568 597
Övriga kortfristiga skulder		4 596 067	4 596 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>5 428 042</u>	<u>6 453 506</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		225 196 126	116 087 428
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>225 436 747</u>	<u>122 643 991</u>

2025051505259

## 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).

#### Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

#### Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

#### 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
-Byggnadsinventarier	5

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.

	<b>2024</b>
2025	1 570
2026	7 127
2027	4 665
2028	13 086
2030	3 590
<b>Totalt</b>	<b>30 038</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter, koncernföretag	58 350	-
Ränteintäkter, övriga	6 081	5 822
<b>Totalt</b>	<b>64 431</b>	<b>5 822</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-5 949 033	-994 965
Räntekostnader, övriga	-79 825	-18 716
<b>Totalt</b>	<b>-6 028 858</b>	<b>-1 013 681</b>

2025051505260

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	124 649 047	118 221 246
Årets anskaffning	1 024 836	6 427 801
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>125 673 883</b>	<b>124 649 047</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-40 446 541	-36 986 307
Årets avskrivningar	-3 597 750	-3 460 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-44 044 291</b>	<b>-40 446 541</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	29 767 799	29 546 933
Årets anskaffning	-	220 866
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>29 767 799</b>	<b>29 767 799</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-25 231 445	-19 296 765
Årets avskrivningar	-4 067 447	-5 934 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-29 298 892</b>	<b>-25 231 445</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	32 310 000	32 310 000
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>32 310 000</b>	<b>32 310 000</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>114 408 498</b>	<b>121 048 860</b>

## Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	237 302	237 302
<b>Utgående anskaffningsvärde inventarier</b>	<b>237 302</b>	<b>237 302</b>
Ingående avskrivningar inventarier	-201 707	-154 246
Årets avskrivningar	-35 595	-47 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-237 302</b>	<b>-201 707</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>-</b>	<b>35 595</b>

## Not 8 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	67 200	1 132 495
Under året nedlagda kostnader	-	7 290 266
Aktiverat	-67 200	-6 471 447
Kostnadsfört	-	-1 884 114
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>67 200</b>

## Not 9 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	431 238	181 923
<b>Totalt</b>	<b>431 238</b>	<b>181 923</b>

2

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 387 397	6 361 360
Övriga poster	40 645	92 146
<b>Totalt</b>	<b>5 428 042</b>	<b>6 453 506</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

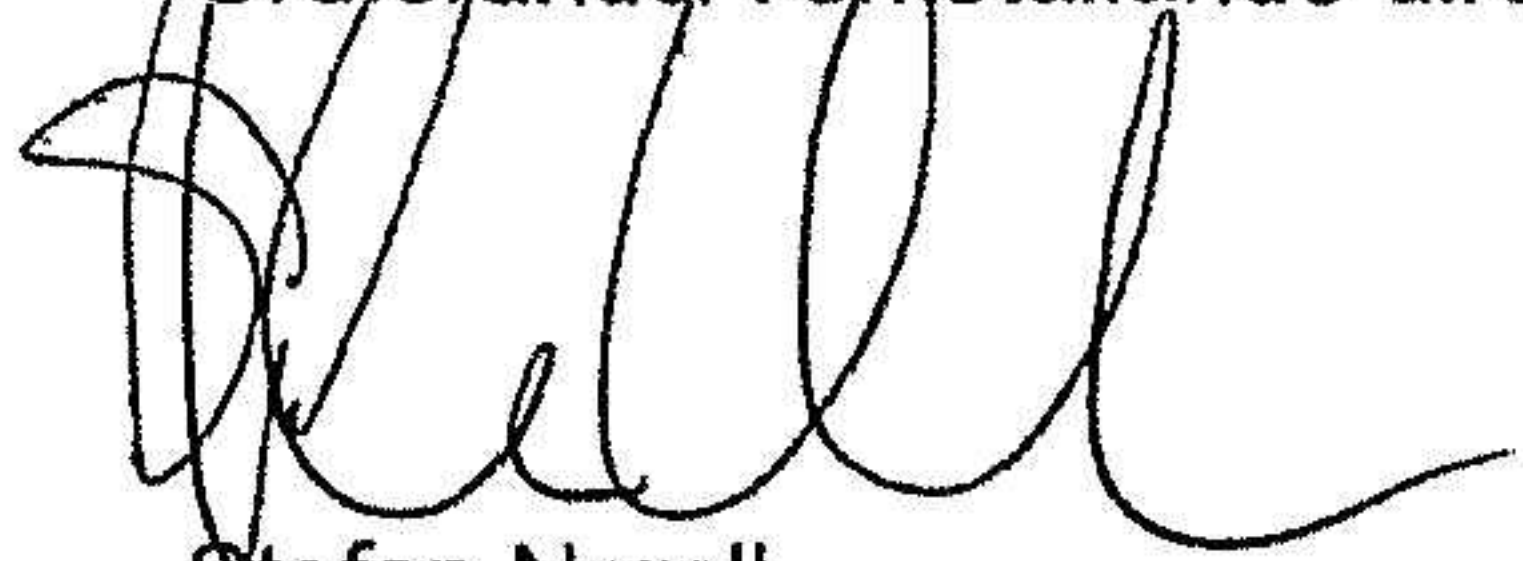
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 13 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.

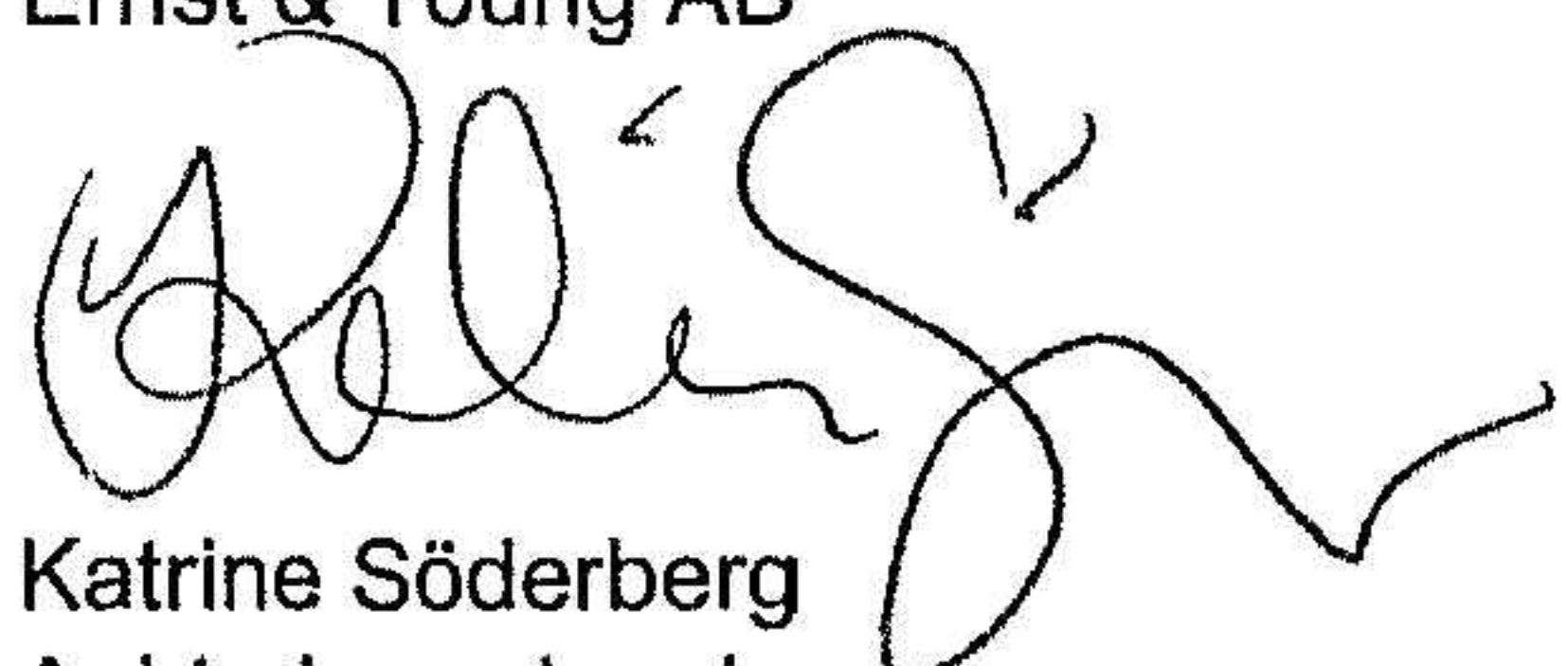
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2025-03-24

  
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 Vildmannen 10 AB, org.nr 556689-9968

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AxCity Vildmannen 10 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 Vildmannen 10 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 AxCity Vildmannen 10 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

2025051505263

## 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 Vildmannen 10 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxCity Vildmannen 10 AB enligt god revisorsd 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 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 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