

Styrelsen och verkställande direktören

för

# AxCity Vildmannen 10 AB

Org nr 556689-9968

får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

**2022**

### 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 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20



Johan Berfenstam  
Verkställande direktör

## 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 2023 att vara oförändrad.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25 287	23 951	22 917	20 820
Resultat efter finansiella poster	5 500	7 129	13 388	9 915
Balansomslutning	125 688	258 626	138 832	142 836
Soliditet %	6	5	13	1

Belopp i Tkr

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	-	-50	99 950
Aktieägartillskott	-	-	2 351 990	2 351 990
Årets resultat	-	-	-2 351 941	-2 351 941
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>99 999</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	2 351 940
Årets resultat	-2 351 941
<b>Totalt</b>	<b>-1</b>
Balanseras i ny räkning	-1
<b>Totalt</b>	<b>-1</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	25 286 811	23 948 866
Övriga intäkter		-	2 500
Driftskostnader		-1 316 194	-1 333 427
Underhållskostnader		-1 766 181	-1 036 070
Fastighetsskatt		-2 820 000	-1 960 000
Fastighetsadministration		-570 848	-611 744
Övriga externa kostnader		-19 436	-9 693
<b>Driftnetto</b>		<b>18 794 152</b>	<b>19 000 432</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 752 083	-8 678 084
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 042 069</b>	<b>10 322 348</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 265	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 544 193	-3 193 572
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 500 141</b>	<b>7 128 776</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		5 697 951	5 786 268
Koncernbidrag		-13 269 666	-15 636 681
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 071 574</b>	<b>-2 721 637</b>
Skatt		-280 367	110 661
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 351 941</b>	<b>-2 610 976</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	123 795 108	129 218 922
Inventarier	7	83 056	130 516
Pågående projekt	8	1 132 495	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	9	608 395	888 762
		<u>608 395</u>	<u>888 762</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>125 619 054</u>	<u>130 238 200</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		-	128 069 691
Skattefordran		-	291 403
Övriga fordringar		68 670	7 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	19 089
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>68 670</u>	<u>128 387 734</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>125 687 724</u>	<u>258 625 934</u>

2023042405641

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<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		2 351 940	2 610 926
Årets resultat		-2 351 941	-2 610 976
<b>Summa eget kapital</b>		<u>99 999</u>	<u>99 950</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		9 836 848	15 534 799
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>9 836 848</u>	<u>15 534 799</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	200 000 000
Leverantörsskulder		1 307 763	118 484
Skulder till koncernföretag		108 380 795	38 383 995
Skatteskulder		568 597	-
Övriga kortfristiga skulder		368 567	496 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	5 125 155	3 991 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>115 750 877</u>	<u>242 991 185</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>125 687 724</u>	<u>258 625 934</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).

#### 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
-Hyresgästpassningar	5-20
-Byggnadsinventarier	5

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

## Not 2 Hyresintäkter

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

	<b>2022</b>
2023	2 351
2024	4 344
2025	6 429
2026	3 977
2028	11 869
<b>Totalt</b>	<b>28 970</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, övriga	2 265	
Övrigt		-
<b>Totalt</b>	<b>2 265</b>	-

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-4 470 085	-3 194 258
Räntekostnader, övriga	-74 108	686
<b>Totalt</b>	<b>-4 544 193</b>	<b>-3 193 572</b>



### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	115 501 581	115 501 581
Årets anskaffning	2 719 665	-
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>118 221 246</b>	<b>115 501 581</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-34 097 546	-31 264 081
Årets avskrivningar	-2 888 761	-2 833 466
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-36 986 307</b>	<b>-34 097 547</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	28 985 789	28 985 789
Årets anskaffning	561 144	-
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>29 546 933</b>	<b>28 985 789</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-13 480 902	-7 683 744
Årets avskrivningar	-5 815 863	-5 797 158
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-19 296 765</b>	<b>-13 480 902</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>123 795 108</b>	<b>129 218 922</b>

### Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	237 302	237 302
<b>Utgående anskaffningsvärde inventarier</b>	<b>237 302</b>	<b>237 302</b>
Ingående avskrivningar inventarier	-106 786	-59 325
Årets avskrivningar	-47 460	-47 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-154 246</b>	<b>-106 786</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>83 056</b>	<b>130 516</b>

### Not 8 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Under året nedlagda kostnader	4 933 953	-
Aktiverat	-3 280 809	-
Kostnadsfört	-520 649	-
<b>Totalt</b>	<b>1 132 495</b>	<b>-</b>

### Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	608 395	888 762
<b>Totalt</b>	<b>608 395</b>	<b>888 762</b>

2023042405643

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 093 152	3 952 988
Övriga poster	32 003	38 932
<b>Totalt</b>	<b>5 125 155</b>	<b>3 991 920</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<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.

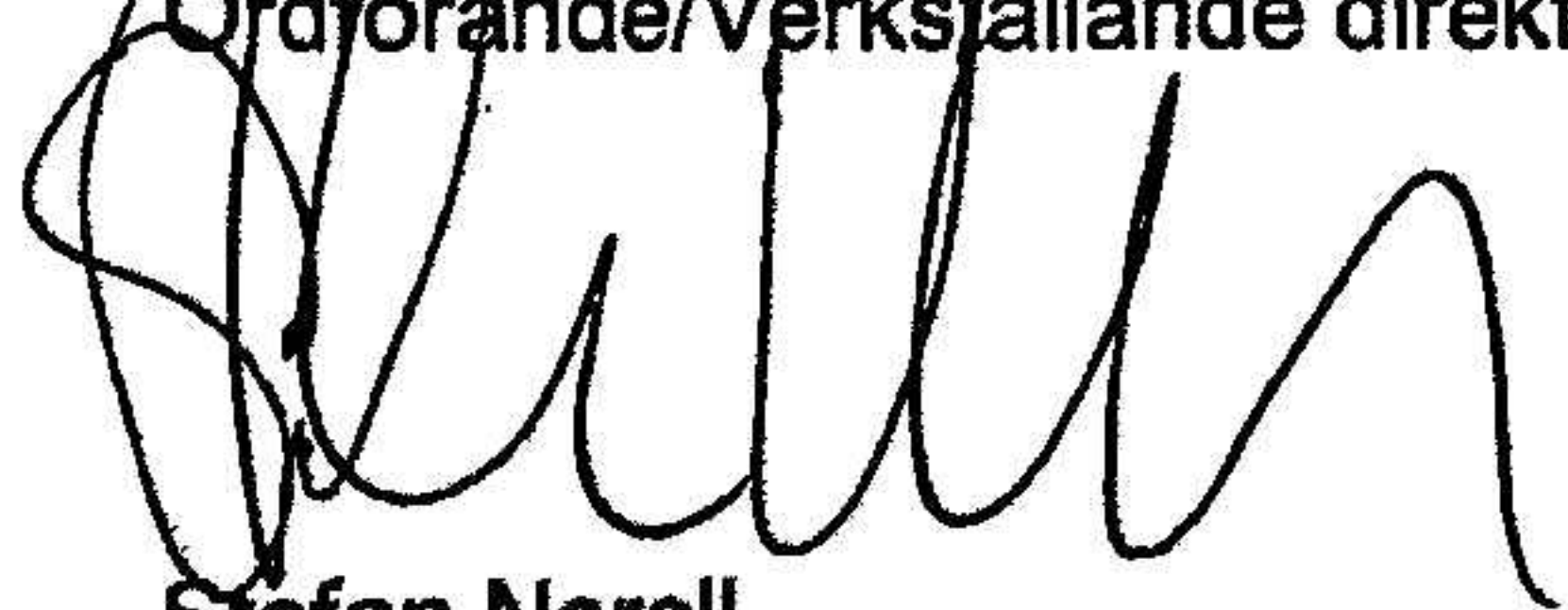
## Not 13 Koncernuppgifter

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.

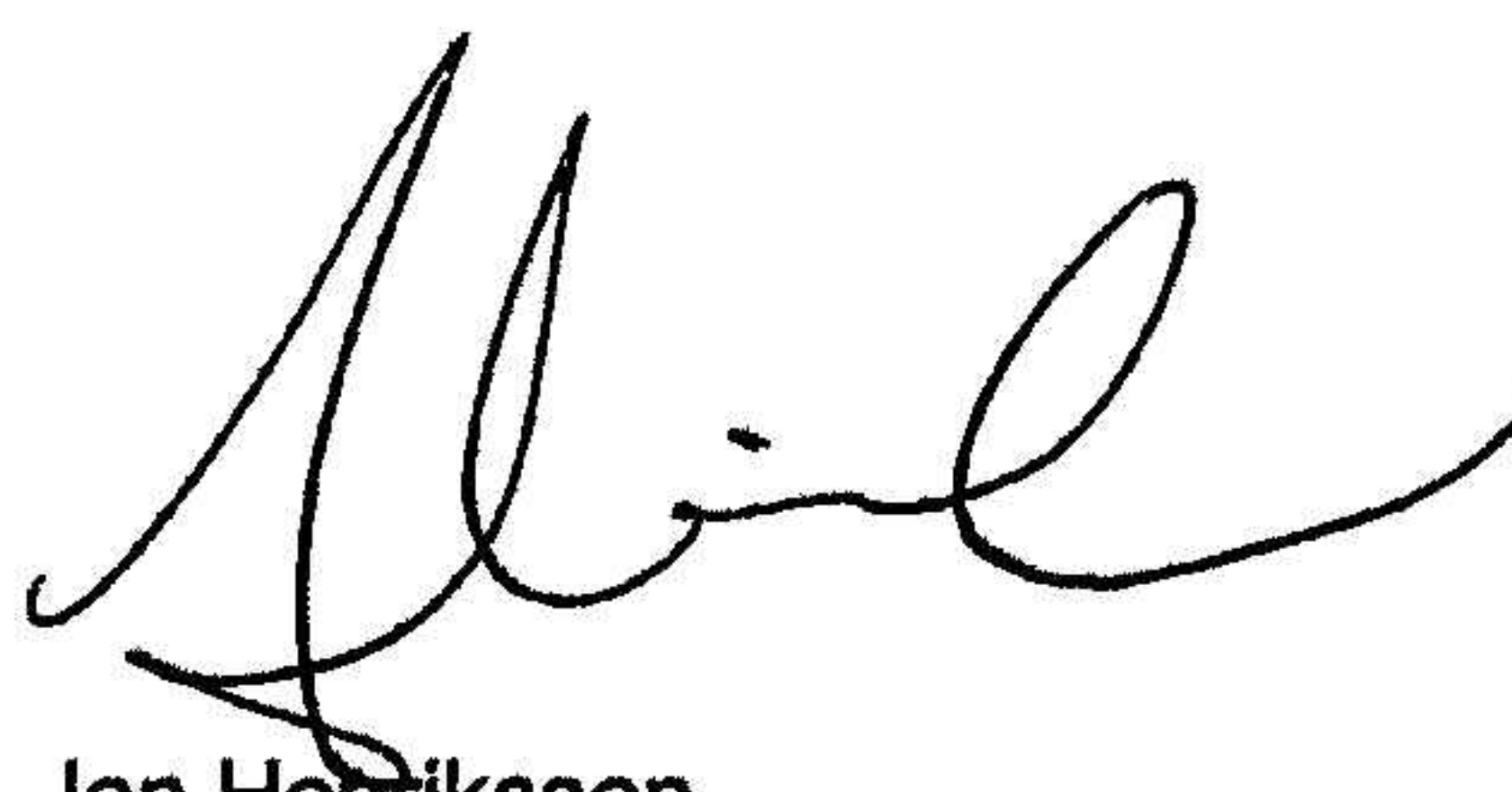
Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör

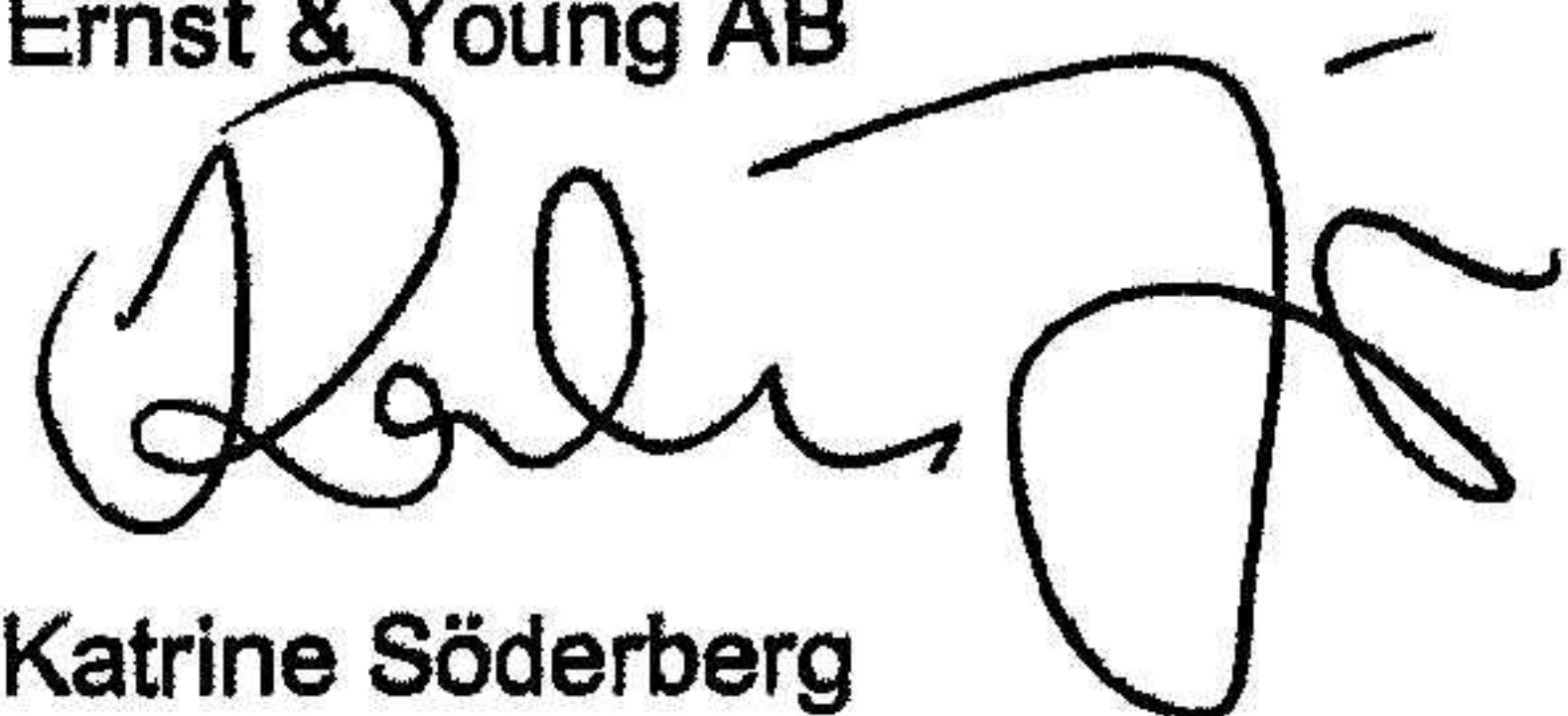


Stefan Norell  
Ledamot



Jan Henriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27  
Ernst & Young AB



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023042405644

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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

## 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 AxCity Vildmannen 10 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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. 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 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 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor