

Styrelsen och verkställande direktören

för

# **AxCity Vildmannen 10 AB**

Org nr 556689-9968

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	27 125	25 287	23 951	22 917
Resultat efter finansiella poster	8 825	5 500	7 129	13 388
Balansomslutning	122 644	125 688	258 626	138 832
Soliditet %	5	6	5	13

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	-	-1	99 999
Aktieägartillskott	-	-	730 000	730 000
Årets resultat	-	-	1 623 463	1 623 463
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>2 353 462</b>	<b>2 453 462</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	729 999
Årets resultat	1 623 463
<b>Totalt</b>	<b>2 353 462</b>
Balanseras i ny räkning	2 353 462
<b>Totalt</b>	<b>2 353 462</b>

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	27 046 708	25 286 811
Övriga intäkter		78 183	-
Driftskostnader		-1 665 374	-1 316 194
Underhållskostnader		-2 550 244	-1 766 181
Fastighetskostnader		-2 820 000	-2 820 000
Fastighetsadministration		-678 020	-570 848
Övriga externa kostnader		-135 999	-19 436
<b>Driftnetto</b>		<b>19 275 254</b>	<b>18 794 152</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 442 375	-8 752 083
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 832 879</b>	<b>10 042 069</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 822	2 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 013 681	-4 544 193
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 825 020</b>	<b>5 500 141</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		5 733 747	5 697 951
Koncernbidrag		-12 508 832	-13 269 666
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 049 935</b>	<b>-2 071 574</b>
Skatt		-426 472	-280 367
<b>Årets resultat</b>		<b>1 623 463</b>	<b>-2 351 941</b>

ank=20240624:2024062501746

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	121 048 860	123 795 108
Inventarier	7	35 595	83 056
Pågående projekt	8	67 200	1 132 495
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	9	181 923	608 395
		<u>181 923</u>	<u>608 395</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>121 333 578</u>	<u>125 619 054</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		41 574	-
Övriga fordringar		90 681	68 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 178 158	-
		<u>1 310 413</u>	<u>68 670</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>122 643 991</u>	<u>125 687 724</u>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		729 999	2 351 940
Årets resultat		1 623 463	-2 351 941
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 453 462</u>	<u>99 999</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		4 103 101	9 836 848
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>4 103 101</u>	<u>9 836 848</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		253 342	1 307 763
Skulder till koncernföretag		104 215 916	108 380 795
Skatteskulder		568 597	568 597
Övriga kortfristiga skulder		4 596 067	368 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	6 453 506	5 125 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>116 087 428</u>	<u>115 750 877</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>122 643 991</u>	<u>125 687 724</u>

ank=20240624;2024062501747

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

	<b>2023</b>
2024	36
2025	6 790
2026	7 025
2027	4 598
2028	12 546
<b>Totalt</b>	<b>30 995</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter, övriga	5 822	2 265
<b>Totalt</b>	<b>5 822</b>	<b>2 265</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-994 965	-4 470 085
Räntekostnader, övriga	-18 716	-74 108
<b>Totalt</b>	<b>-1 013 681</b>	<b>-4 544 193</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 221 246	115 501 581
Årets anskaffning	6 427 801	2 719 665
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>124 649 047</b>	<b>118 221 246</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-36 986 307	-34 097 546
Årets avskrivningar	-3 460 234	-2 888 761
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-40 446 541</b>	<b>-36 986 307</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	29 546 933	28 985 789
Årets anskaffning	220 866	561 144
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>29 767 799</b>	<b>29 546 933</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-19 296 765	-13 480 902
Årets avskrivningar	-5 934 680	-5 815 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-25 231 445</b>	<b>-19 296 765</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>121 048 860</b>	<b>123 795 108</b>

## Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	237 302	237 302
<b>Utgående anskaffningsvärde inventarier</b>	<b>237 302</b>	<b>237 302</b>
Ingående avskrivningar inventarier	-154 246	-106 786
Årets avskrivningar	-47 461	-47 460
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-201 707</b>	<b>-154 246</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>35 595</b>	<b>83 056</b>

## Not 8 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 132 495	-
Under året nedlagda kostnader	7 290 266	4 933 953
Aktiverat	-6 471 447	-3 280 809
Kostnadsfört	-1 884 114	-520 649
<b>Totalt</b>	<b>67 200</b>	<b>1 132 495</b>

## Not 9 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	181 923	608 395
<b>Totalt</b>	<b>181 923</b>	<b>608 395</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 361 360	5 093 152
Övriga poster	92 146	32 003
<b>Totalt</b>	<b>6 453 506</b>	<b>5 125 155</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

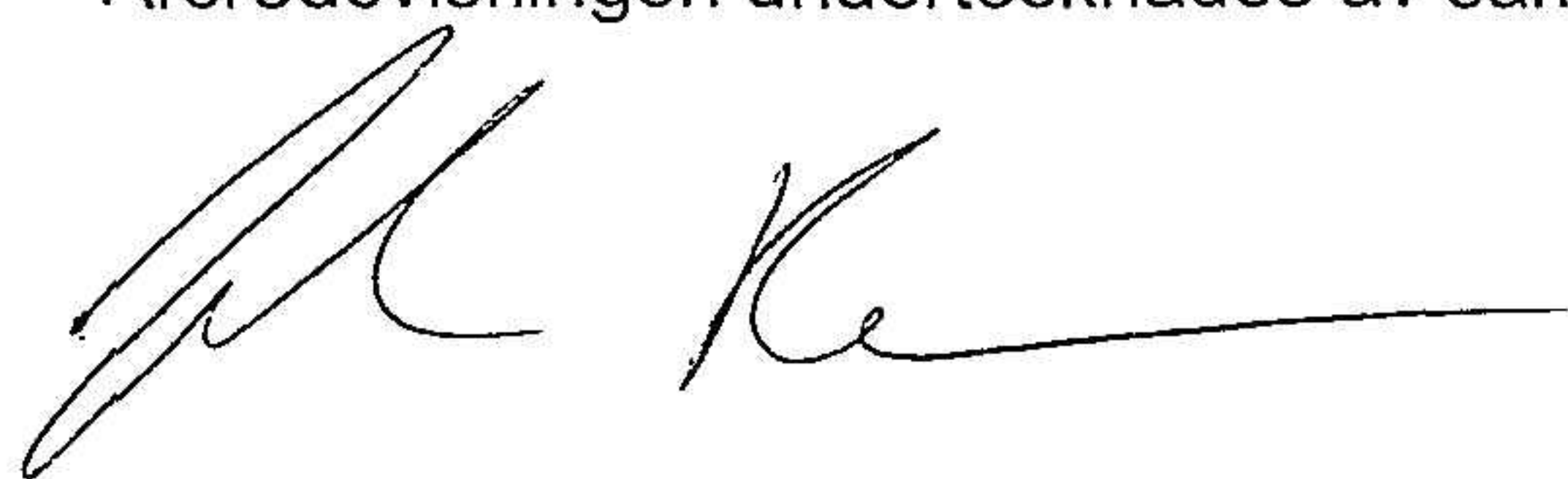
## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

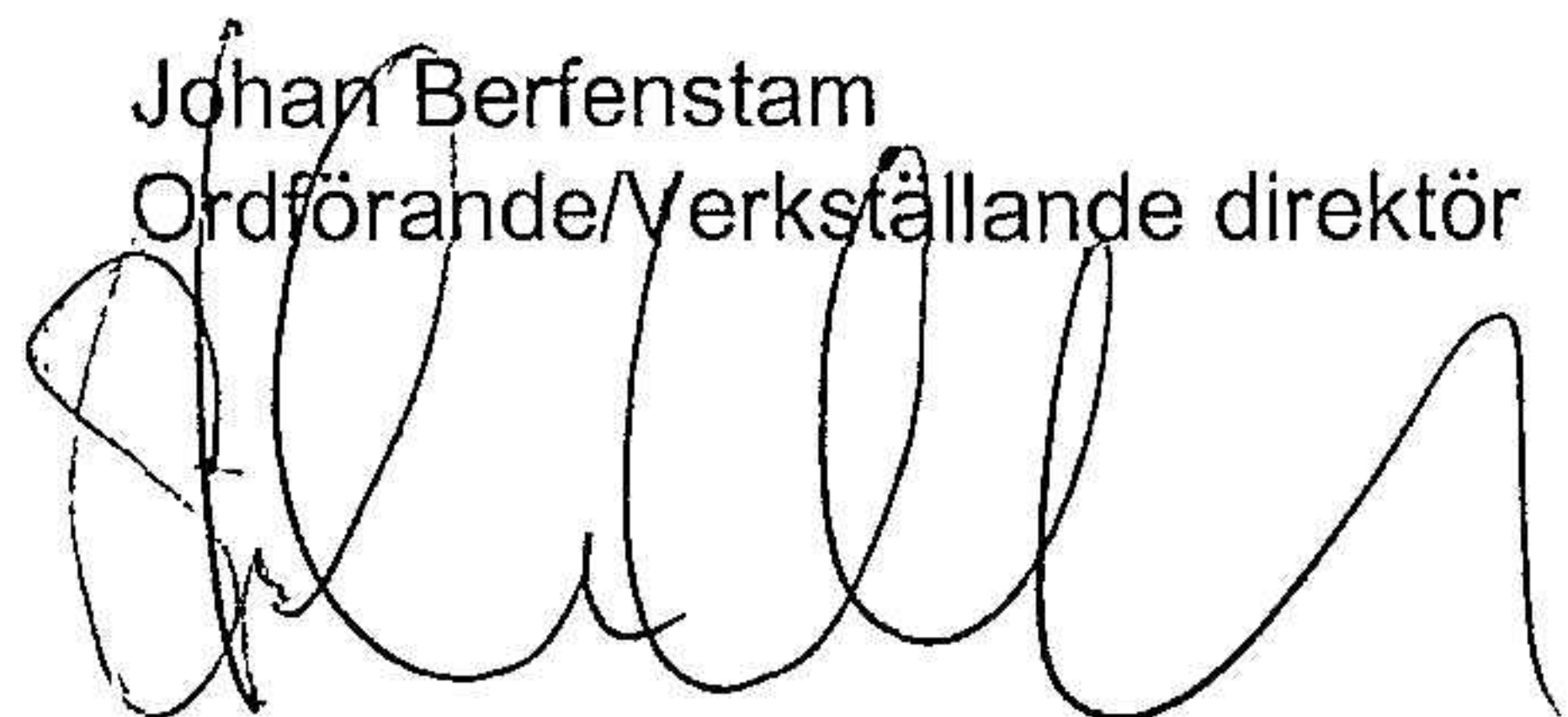
## Not 13 Koncernuppgifter

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 2024-06-05



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör

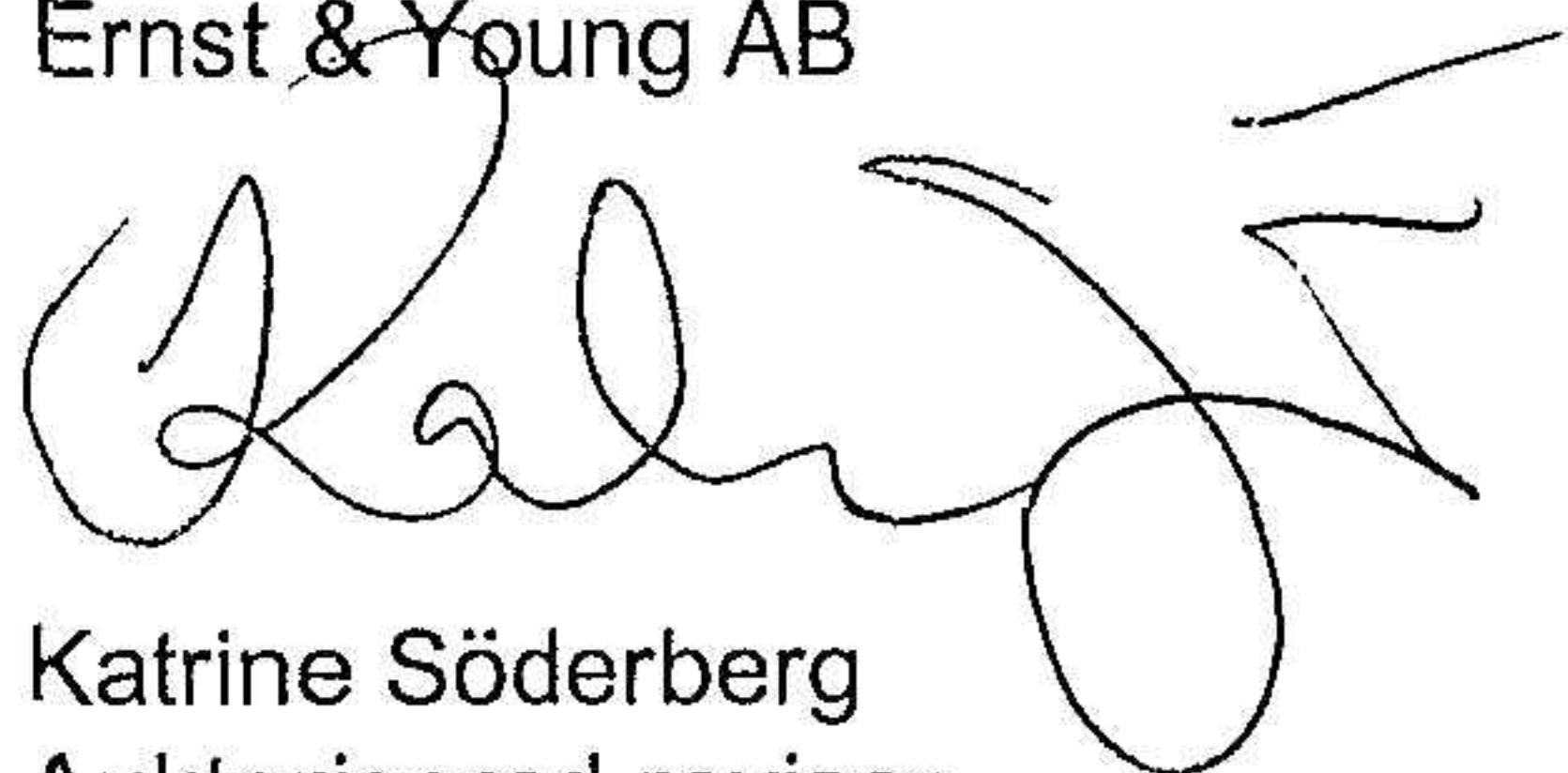


Stefan Norell  
Ledamot

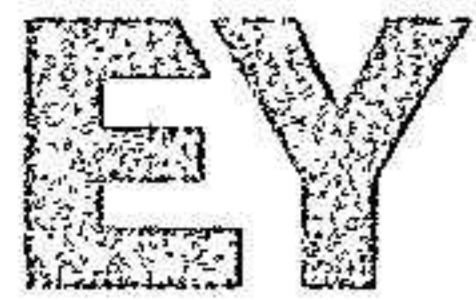


Jan Henriksson  
Ledamot

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



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 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 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 AxCity Vildmannen 10 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 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.

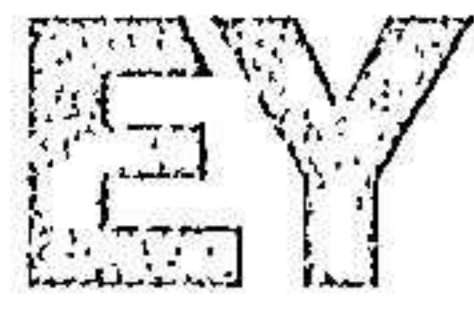
#### Revisorns ansvar

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

## 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AxCity Vildmannen 10 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 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 AxCity Vildmannen 10 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