

Styrelsen och verkställande direktören

för

# AxCity Jakob 11 Fastighets AB

Org nr 556462-4749

får härmed avge

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

**2022**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AxCity Jakob 11 Fastighets 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.

Det påbörjade ombyggnadsprojekt kommer att avslutas med inflytt under juni 2023.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	140	18 800	39 191	36 240
Resultat efter finansiella poster	-29 137	-9 554	11 312	6 807
Balansomslutning	524 503	362 208	289 912	293 292
Soliditet %	36	47	58	48

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000 000	2 700 000	36 420 234	139 120 234
Årets resultat	-	-	16 100 811	16 100 809
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>52 521 045</b>	<b>155 221 043</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	36 420 234
Årets resultat	16 100 810
<b>Totalt</b>	<b>52 521 044</b>
Balanseras i ny räkning	52 521 044
<b>Totalt</b>	<b>52 521 044</b>

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	2	140 194	18 799 682
Driftskostnader		-1 848 302	-2 703 803
Underhållskostnader		-196 450	-44 081
Fastighetsskatt		-2 803 500	-4 300 000
Fastighetsadministration		-1 420 490	-1 526 822
Övriga externa kostnader		-4 450	-
<b>Driftnetto</b>		<b>-6 132 998</b>	<b>10 224 976</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 061 142	-9 061 142
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-15 194 140</b>	<b>1 163 834</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 719	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13 944 389	-10 718 297
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 136 810</b>	<b>-9 554 463</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Periodiseringsfond		-6 264 269	-2 570 071
Överavskrivningar byggnadsinventarier		3 354 677	3 669 676
Koncernbidrag		52 319 160	14 282 851
<b>Resultat före skatt</b>		<b>20 272 758</b>	<b>5 827 993</b>
Skatt		-4 171 947	-1 888 933
<b>Arets resultat</b>		<b>16 100 811</b>	<b>3 939 060</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	6	251 823 028	260 884 169
Inventarier, verktyg och installationer		105 000	105 000
Pågående projekt	7	260 900 537	93 533 756
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>512 828 565</b>	<b>354 522 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		270 131	1 056 645
Övriga fordringar		11 404 121	5 012 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	26 950
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 674 252</b>	<b>6 096 442</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>524 502 817</b>	<b>360 619 367</b>

2023042404615



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000 000	100 000 000
Reservfond		2 700 000	2 700 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		36 420 234	32 481 173
Årets resultat		16 100 811	3 939 060
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 221 045</b>	<b>139 120 233</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		33 444 705	36 799 382
Periodiseringsfonder		8 834 340	2 570 071
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>42 279 045</b>	<b>39 369 453</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	8 748 947	8 448 318
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 748 947</b>	<b>8 448 318</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 740 973	10 220 412
Skulder till koncernföretag		300 315 025	163 243 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	197 782	217 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>318 253 780</b>	<b>173 681 363</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>524 502 817</b>	<b>360 619 367</b>

## 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
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Installationer	35
-Byggnadsinventarier	5
-Hyresgästanpassningar	5-20

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>2022</b>
2024	112
2028	3
2033	77 641
<b>Totalt</b>	<b>77 756</b>

## Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter, övriga	1 719	
Övrigt		-
<b>Totalt</b>	<b>1 719</b>	<b>-</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-13 808 847	-10 724 706
Räntekostnader, övriga	-135 542	6 409
<b>Totalt</b>	<b>-13 944 389</b>	<b>-10 718 297</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	354 263 912	354 263 912
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>354 263 912</b>	<b>354 263 912</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-130 284 124	-124 682 658
Årets avskrivningar	-5 601 467	-5 601 467
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-135 885 591</b>	<b>-130 284 125</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	74 819 563	74 819 563
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>74 819 563</b>	<b>74 819 563</b>
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-37 915 182	-34 455 505
Årets avskrivningar	-3 459 676	-3 459 677
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier</b>	<b>-41 374 858</b>	<b>-37 915 182</b>
<b>Totalt bokfört värde enligt plan</b>	<b>251 823 028</b>	<b>260 884 169</b>

### Not 7 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	93 533 756	19 544 146
Under året nedlagda kostnader	167 366 781	73 989 610
<b>Totalt</b>	<b>260 900 537</b>	<b>93 533 756</b>

### Not 8 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	8 748 947	8 448 318
<b>Totalt</b>	<b>8 748 947</b>	<b>8 448 318</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 488	34 596
Övriga poster	194 294	183 139
<b>Totalt</b>	<b>197 782</b>	<b>217 735</b>

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	304 000 000	304 000 000
<b>Totalt</b>	<b>304 000 000</b>	<b>304 000 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

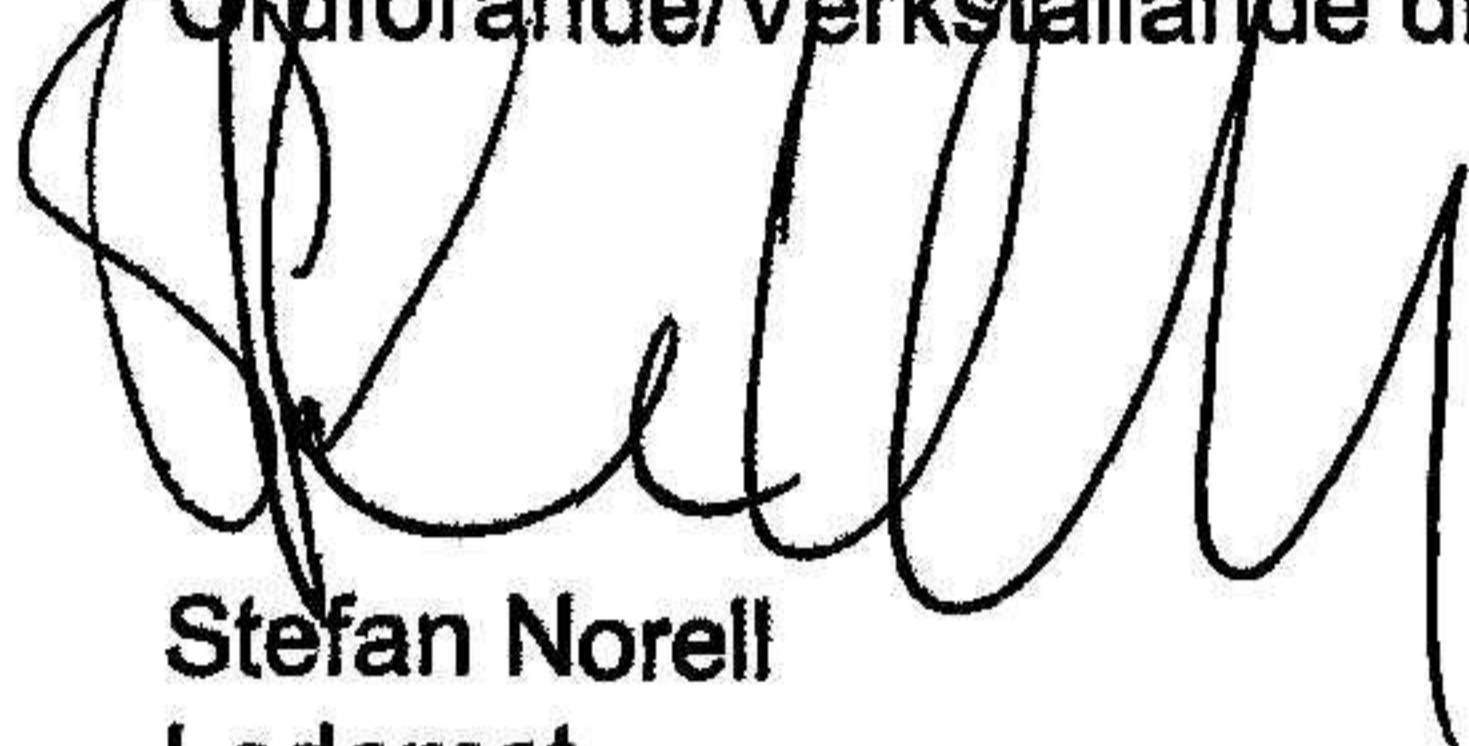
### Not 12 Koncernuppgifter

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.

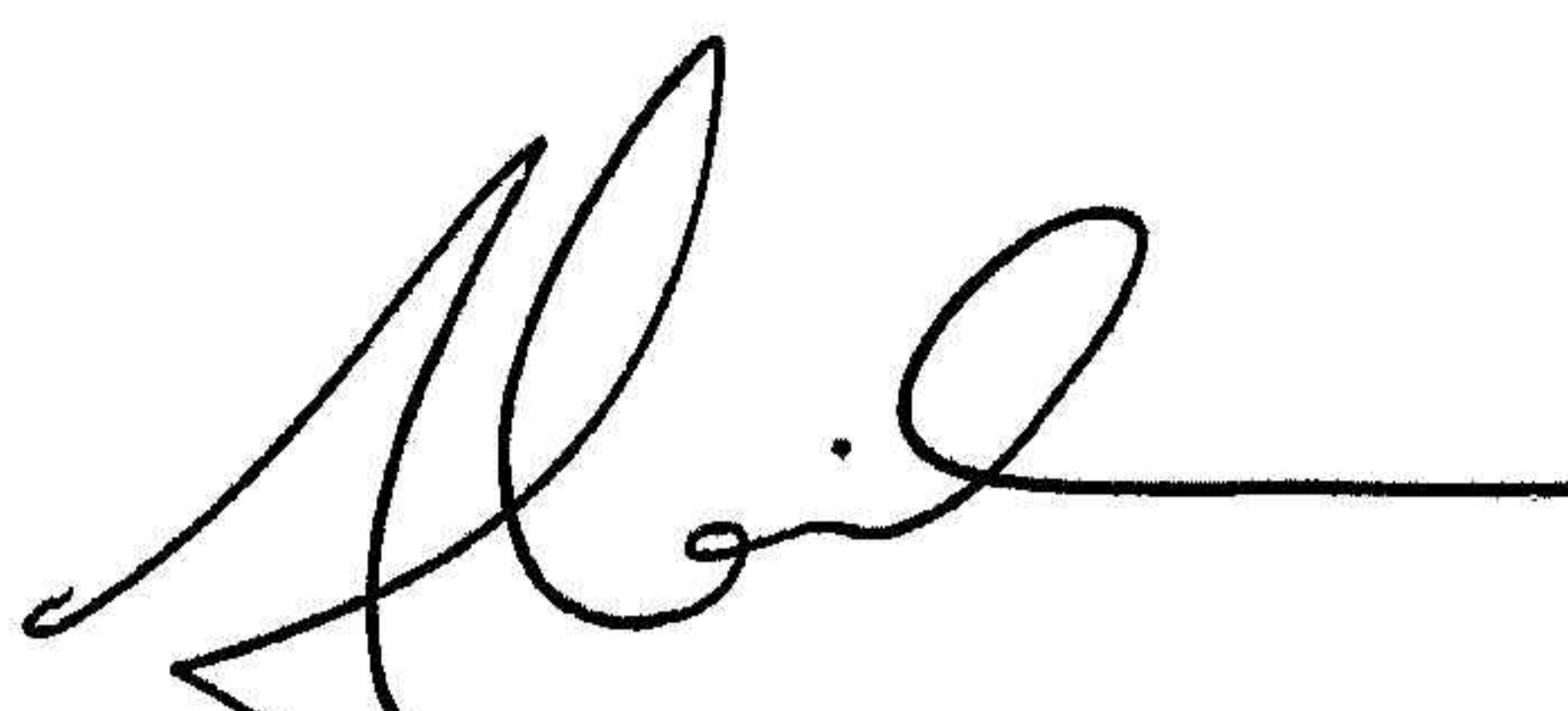
Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam  
Ordförande/Verkställande direktör



Stefan Norell  
Ledamot



Jan Henriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023042404618

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AxCity Jakob 11 Fastighets AB, org.nr 556462-4749

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AxCity Jakob 11 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AxCity Jakob 11 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AxCity Jakob 11 Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av AxCity Jakob 11 Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AxCity Jakob 11 Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 mars 2023

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor