

Årsredovisning och koncernredovisning

Axfast AB (publ)

Org.nr 556032-3379

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Axfast AB (publ)
556032-3379

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Axfast AB (publ) (556032-3379) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten

Axfast är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen med en gemensam ägare, Antonia Ax:son Johnson med familj. Bolaget investerar i kontors-, handels-, hotell-, bostads- och logistikfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsportföljen är idag koncentrerad till Stockholm, marknaden med starkast ekonomisk tillväxt i Sverige. Koncernen har ett starkt fokus på fastighetsutveckling, med en ständig process att utveckla bolagets fastighetsbestånd. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag. Förvaltningen sker i Axfast AB där all personal är anställd.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Axfast Holding AB som i sin tur ägs till 75 procent av Antonia Ax:son Johnson, till 20 procent av Alexandra Mörner och till 5 procent av Göran Ennerfelt.

Väsentliga händelser under året

Under 2025 redovisade Axfast återigen nya rekordnivåer avseende både omsättning och driftnetto, vilket är ett resultat av genomförda uthyrningar samt de senaste två årens förvärv. Även värdet på fastighetsportföljen har haft en positiv utveckling med en värdeuppgång om 2,3 procent, vilket kan jämföras mot branschsnittet som totalt landade på 0,8 procent enligt MSCI:s index. Värdeuppgången är huvudsakligen kopplat till genomförda uthyrningar, högre värdering av byggrätter inom fastigheten Lysbomben 5 samt lägre bedömda framtida avgälder för bolagets tomträtter.

Under året färdigställdes den första etappen av ombyggnationen av Deloitte's nya kontorslokaler i fastigheten Taktäckaren 2. Deloitte tillträdde i juni knappt 3 500 kvadratmeter av sin förhyrning och den återstående ytan om knappt 5 300 kvadratmeter färdigställs under 2026.

Även utvecklingsprojektet i fastigheten Vinkelhaken 9 färdigställdes under året och de sista vakanta kontors- och butikslokalerna hyrdes ut till Im With Bruce respektive Café Volta.

Inom fastigheten Boken 6 löper ombyggnationen av den byggnadskropp som vetter mot Gamla Brogatan mot sitt slut och samtliga kontorsytor i byggnaden har under året hyrts ut till Broviken som kommer flytta in i sina nya lokaler under våren 2026. Därutöver har de kontorslokaler som varit vakanta i den byggnadskropp som genomgick ombyggnation under perioden 2019-2021 hyrts ut till Svefa, vilket innebär att samtliga kontorsytor i fastigheten nu är fullt uthyrda.

Inom logistikfastigheten Jordbromalm 4:8 har Storex utökat sin förhyrning med ytterligare 3 000 kvadratmeter och hyr nu totalt 17 145 kvadratmeter.

Under året har avtal ingåtts med långgivare gällande hållbarhetslänkning av en låne- och löftesvolym om totalt 3 227 Mkr, vilket innebär att 100 procent av koncernens samtliga banklån och lånelöften nu är hållbarhetslänkade. Hållbarhetslänkningen är direkt kopplad till bolagets mål om energioptimering och miljöcertifiering av fastighetsportföljen.

I augusti bekräftades bolagets kreditrating, BBB med stabila utsikter, från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Det publika ratingbetyget ger bättre tillgång till upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftigare villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.

Under året har Socialstyrelsen sagt upp sitt hyresavtal i fastigheten Lysbomben 5 för avflytt. Avtalet som omfattar knappt 15 000 kvadratmeter kommer därmed att upphöra under 2027.

För tre av bolagets tomträtter har nya avgälder beslutats efter överenskommelser med Stockholms stad. De nya avgälderna är lägre än vad som tidigare har antagits vilket huvudsakligen är kopplat till en lägre beslutad avgäldsränta än vad som tidigare har varit praxis för tomträtter i Stockholms innerstad.

I april 2025 tecknades avtal med SEB Trygg Liv om förvärv av fastigheten Tranhuvudet 8 i Stockholm. Fastigheten som omfattar cirka 6 700 kvadratmeter fördelat på kontors- och restaurangytor tillträdde den 20 maj. Nyuthyrningarna för året uppgick till cirka 9 600 kvadratmeter till en hyra om knappt 68 Mkr.

Nettouthyrningen för året uppgick till -64,5 Mkr, varav Socialstyrelsens uppsägning av kontorslokaler i fastigheten Lysbomben 5 har påverkat nettouthyrningen med knappt -57 Mkr. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 91,9 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 50,4 Mkr till en hyresökning om 2,5 procent.

Per 2025-12-31 äger Axfast AB 22 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 25 076 Mkr (23 263 Mkr). Samtliga fastigheter har vid årsskiftet värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield och värdeförändringen under året uppgick till 2,3 procent (3,8 procent).

Resultat

Intäkterna uppgick under 2025 till 1 091 Mkr (1 013). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent, från 961 Mkr 2024 till 990 Mkr 2025. De högre hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av föregående års uthyrningar och omförhandlingar, högre tillägg avseende fastighetsskatt som en följd av årets omtaxering samt hyresavtalens indexreglering som för 2025 uppgick till knappt 1,6 procent. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 91,9 procent (92,7).

Axfast redovisar ett driftnetto på 815 Mkr (786), vilket motsvarar en driftnettoökning om 4 procent jämfört med 2024. Det ökade driftnettot förklaras främst av föregående års förvärv av Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 samt av årets förvärv av Tranhuvudet 8. I ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot från 747 Mkr 2024 till 750 Mkr 2025. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 75 procent (78). Fastighetsportföljens orealiserade värdeförändring uppgick till 569 Mkr (833), vilket i huvudsak är ett resultat av uthyrningar till höga hyresnivåer, högre värderade byggrätter inom fastigheten Lysbomben 5 och lägre bedömda framtida avgälder för bolagets tomträtter. För koncernens räntederivat uppgick den orealiserade värdeförändringen till 11 Mkr (29,) som ett resultat av stigande långa marknadsräntor under slutet av året.

Investeringar

I maj förvärvades fastigheten Tranhuvudet 8 i Stockholm från SEB Trygg Liv. Fastigheten omfattar cirka 6 700 kvadratmeter fördelat på kontors- och restaurangtor. Förvärvet genomfördes som fastighetsköp. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 227 Mkr (140).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 28 Mkr (-84). Likvida medel uppgick per den 31 december till 361 Mkr (333). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 7 432 Mkr (6 602). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 15 001 Mkr (14 164).

Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 42 Mkr (42). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 17 Mkr (18). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2025 uppgick till 4 086 Mkr (4 036). Antalet anställda vid årets slut var 14 (15). Bolagets soliditet uppgick till 51 procent (54).

Flerårsöversikt/nyckeltal

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter (Mkr)	1 091	1 013	868	704	572
Driftnetto (Mkr)	815	786	643	514	409
Förvaltningsresultat (Mkr)	492	459	381	368	283
Resultat efter skatt (Mkr)	840	1 037	-127	625	1 869
Överskottsgrad	75%	78%	74%	73%	72%
Kontrakterad uthyrningsgrad	92%	93%	96%	97%	97%
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr)	25 076	23 263	20 767	19 318	18 864
Extern finansiering (Mkr)	7 432	6 602	5 432	3 827	3 987
Eget kapital (Mkr)	15 001	14 164	13 131	13 263	12 642
Belåningsgrad	30%	28%	26%	20%	21%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	2,7	2,7	4,7	4,9
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet (antal)	78%	75%	84%	75%	65%
Moderföretaget	2025	2024	2023	2022	2021*
Nettoomsättning (Mkr)	42	42	43	34	35
Balansomslutning (Mkr)	8 106	7 516	6 693	6 289	6 762
Soliditet (%)	51%	54%	60%	64%	58%
Antal anställda	14	15	14	14	12

Alternativa nyckeltal (APM), se sid 37-38 för definitioner, syfte och härledning.

Framtida utveckling

Axfastkoncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Det långsiktiga målet är en balanserad fastighetsportfölj inom segmenten kontor, handel, hotell och logistik.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Axfasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärsmässiga och finansiella risker.

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en välfördelad förfallostruktur avseende hyreskontrakten. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2026 års resultat före skatt med 11 Mkr.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Koncernens soliditet uppgår vid årsskiftet till 56 procent (57). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansiering läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Totalt är knappt 72 % av koncernens utestående lån räntesäkrad genom derivaten. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,5).

Bolagets fastigheter redovisas till verkligt värde. Fastigheterna värderas minst två gånger per år där värderingarna vid varje hel- och halvårsskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB och vid resterande tillfällen genomförs internvärderingar av Axfasts personal.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas värde till 25 076 Mkr.

Hållbarhet

På Axfast är hållbarhet en integrerad del av vår affärsstrategi. Vi anser att det mest hållbara huset är det som redan är byggt, därför lägger vi stor vikt vid att förvalta och utveckla våra fastigheter för lång livslängd, med flexibilitet och omtanke. Genom val av gedigna material och lösningar som kan anpassas över tid skapar vi fastigheter som håller både funktionellt och ur ett klimatperspektiv.

Vi driver ett aktivt miljöarbete med fokus på energioptimering, minskat klimatavtryck och sunda materialval i våra byggprojekt. Under året klimatberäknades 96 procent av projektvolymen för hyresgästanpassningar och större projekt, med ett genomsnittligt utsläpp om 44 kg CO₂ per kvadratmeter. För att säkerställa att våra materialval är hållbara och säkra använder vi miljödatabaser såsom SundaHus Miljödata och Byggvarubedömningen. Målsättningen är att minst 75 procent av byggmaterialet i våra projekt ska vara bedömt och godkänt, under 2025 uppnådde vi 83 procent. Vi fortsätter även att miljöcertifiera vårt bestånd, och vid årets slut var 78 procent av förvaltningsfastigheterna certifierade enligt BREEAM In-Use.

Vårt arbete med social hållbarhet syftar till att stärka en positiv samhällsutveckling och skapa goda förutsättningar för medarbetare, samarbetspartners och de platser där vi verkar. Vi vill skapa trygga och levande miljöer där människor trivs och möts. Tillsammans med samverkansgrupper för närmiljön och staden arbetar vi för att öppna upp gatuplan och gårdar för publik verksamhet som bidrar till ett aktivt stadsliv. Genom uppförandekoder och efterlevnad av Bankinitiativet Hållbar byggbransch arbetar vi även för att främja en sund konkurrens och motverka missförhållanden och arbetslivskriminalitet i byggbranschen.

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	4 027 054 620
Årets resultat	54 352 348
	4 081 406 968
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (625 kronor per aktie)	25 000 000
I ny räkning överföres	4 056 406 968
	4 081 406 968

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till regler i ABL 17 kap§. Utdelning bedöms inte hindra bolaget eller koncernföretagen från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller från att göra erforderliga investeringar.

Vad beträffar koncernens och företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hyresintäkter	3	1 089 773	1 012 126
Övriga intäkter	4	1 084	552
Totala intäkter		1 090 857	1 012 678
Driftkostnader		-89 000	-77 321
Underhållskostnader		-27 444	-19 165
Fastighetskatt		-115 032	-86 042
Fastighetsadministration	5	-44 134	-43 983
Totala fastighetskostnader		-275 610	-226 511
Driftnetto		815 247	786 167
Avskrivningar	12	-2 519	-2 274
Resultat efter avskrivningar		812 728	783 893
Centrala administrationskostnader	5,6,7	-38 441	-31 538
Finansiella intäkter	8	4 930	11 571
Finansiella kostnader	9	-262 474	-276 017
Räntekostnad leasingskuld	13	-25 035	-29 361
Finansnetto		-282 579	-293 807
Förvaltningsresultat		491 708	458 548
Värdförändringar			
Fastigheter	11	568 994	833 038
Räntederivat	14,19	11 476	28 708
Resultat före skatt		1 072 178	1 320 294
Skatt	10	-232 016	-283 345
Årets resultat		840 162	1 036 949

Årets resultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		840 162	1 036 949
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat		840 162	1 036 949

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	25 075 800	23 263 000
Materiella anläggningstillgångar	12	14 139	15 136
Nyttjanderättstillgångar	13	995 037	965 556
Derivatinstrument	14,19	40 951	31 614
Summa anläggningstillgångar		26 125 927	24 275 306
Kundfordringar	14,19	9 204	6 757
Övriga fordringar		7 188	4 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	104 769	92 018
Likvida medel	14,16	360 961	332 853
Summa omsättningstillgångar		482 122	436 114
SUMMA TILLGÅNGAR		26 608 049	24 711 420
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	4 000	4 000
Reserver		800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		14 995 714	14 159 547
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		15 000 514	14 164 347
Summa eget kapital		15 000 514	14 164 347
Skulder till kreditinstitut	14,19	4 679 824	3 999 650
Uppskjuten skatteskuld	10	2 785 220	2 589 479
Derivatinstrument	14,19	43 233	45 373
Långfristiga leasingsskulder	13,19	960 854	929 739
Summa långfristiga skulder		8 469 131	7 564 241
Skulder till kreditinstitut	14,19	2 737 559	2 589 525
Leverantörsskulder	14,19	43 147	26 425
Aktuella skatteskulder	10	6 086	14 442
Kortfristiga leasingsskulder	13,19	27 346	29 867
Övriga kortfristiga skulder	14,19,20	11 778	15 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,19,21	312 489	307 278
Summa kortfristiga skulder		3 138 405	2 982 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 608 049	24 711 420

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	0	800	13 126 592	13 131 392	13 131 392
Årets resultat	0	0	0	1 036 949	0	1 036 949
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	1 036 949	1 036 949	1 036 949
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Utdelning	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000
Summa	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	0	800	14 159 547	14 164 347	14 164 347
Årets resultat	0	0	0	840 162	840 162	840 162
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	840 162	840 162	840 162
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Utdelning	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000
Summa	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	4 000	0	800	14 995 714	15 000 514	15 000 514



Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 072 178	1 320 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-577 964	-859 472
Betalda skatter		-40 022	-46 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		454 192	414 467
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-20 472	-1 813
Förändringar av rörelseskulder		12 097	6 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 817	418 931
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 015 148	-1 524 034
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-228 566	-144 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 243 714	-1 669 022
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	22	2 130 000	1 170 000
Amortering av lån		-1 300 000	0
Utbetald utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		826 000	1 166 000
Årets kassaflöde		28 103	-84 095
Likvida medel vid årets början	16	332 853	416 948
Årets kassaflöde		28 103	-84 095
Likvida medel vid årets slut		360 961	332 853

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	2025-01-01	2025-01-01
	- 2025-12-31	- 2025-12-31
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	4 930	11 571
Erlagd ränta	-271 641	-278 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	2 519	2 274
Värdeförändring fastigheter	-569 007	-833 038
Värdeförändring räntederivat	-11 476	-28 708
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-577 964	-859 472

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Axfast AB (publ) med organisationsnummer 556032-3379 och dess dotterföretag. Axfast är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen. Bolaget investerar i kontors-, handels-, hotell-, bostads- och logistikfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Kungsgatan 57, 111 22 Stockholm. Yttersta moderbolag som upprättar koncernårsredovisning där bolaget ingår är Axfast Holding AB, organisationsnummer 556740-9437.

Styrelsen har den 25 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 26 mars 2026.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder^(TM)) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Nya och kommande IFRS standarder

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027. Axfast har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Axfasts resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka Axfast har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Vid varje förvärv tillämpar Axfast det så kallade koncentrationstestet som innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Axfast att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Axfasts förvärv klassificeras vanligen som tillgångsförvärv då förvärven i huvudsak avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.



Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från uthyrning av förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Axfast bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkterna redovisas i den period de avser. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensionsplaner

Axfasts pensionsåtaganden omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt pensionsförmånerna intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Axfast har i ett fall en pensionsplan som säkerställs genom företagsägd kapitalförsäkring som är pantsatt till förmån för pensionsförpliktelserna. Pensionsplanen är klassificerad som en avgiftsbestämd plan, och en pensionskostnad redovisas motsvarande inbetalda premier för aktuell period. Vid pensionsutbetalning från kapitalförsäkringen utgår särskild löneskatt. Härmed redovisas en avsättning för särskild löneskatt baserad på verkligt värde i kapitalförsäkringen, samt en uppskjuten skattefordran.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information om värdering av Axfasts förvaltningsfastigheter, se Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas vid frånträdesdagen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer redovisas som kostnader löpande i den period de uppkommer.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som intäkt respektive kostnad i koncernens rapport över resultat.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Inventarier och installationer 5-10 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Leasingavtal

Axfast är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter. I egenskap som leasetagare innehar Axfast avtal avseende tomträtter och bilar. Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter och dessa hyresavtal redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare - Tomträtter

Axfast innehar även tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Koncernen som leasetagare - Tillämpning av praktiska undantag

Axfast tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Detta gäller även nyttjanderättstillgångar hänförliga till leasingavtal.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultatet.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; hyresfordringar, derivatinstrument, likvida medel samt upplupna intäkter i form av periodiserade hyresrabatter. Bland skulderna ingår; skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, upplupna kostnader, derivatinstrument och övriga kortfristiga skulder i form av depositioner. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde,
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av Not 14 Finansiella instrument.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Axfast innehar ränteswapavtal som används för att säkra koncernens räntebetalningar. Genom säkringen erhålls en fast ränta. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Derivatinstrument kan växla mellan att klassificeras som tillgång och som skuld. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag för derivatinstrument med negativt värde, klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Om köpeskillingen vid ett tillgångsförvärv kan komma att justeras vid en senare tidpunkt villkorat av uppfyllande av villkor som inte styrs av företaget, inkluderas det förväntade utfallet i anskaffningsvärdet på tillgången. En motsvarande finansiell skuld redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en upplupen kostnad i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen. Förutbetalda uppläggningsavgifter redovisas som del av upplåning från kreditinstitut.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 14 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och periodiserade hyresrabatter. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande "investment grade", redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se Not 19 Finansiella risker. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel klassificeras som finansiell tillgång och omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. För likvida medel bedöms kreditriskreserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Eget kapital

Samtliga företagets aktier är stamaktier. Aktiekapitalet redovisas till stamaktiernas kvotvärde och överskjutande del redovisas som övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas, eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Axfast AB (publ)
556032-3379

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

De bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna har en betydlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs genom nuvärdesberäkning av fastigheternas bedömda framtida kassaflöde och restvärde. Förvaltningsfastigheterna värderas minst två gånger per år där värderingarna vid varje hel- och halvårsskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas huvudsakligen kvartalsvis samt till viss del månadsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 1 089 773 tkr (1 012 126 tkr för 2024). Majoriteten av koncernens kommersiella hyreskontrakt är kopplade till förändringar i KPI.

Kontraktfallostrukturen avseende Axfasts bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostäder redovisas separat då den formella uppsägningstiden är 3 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden för portföljens kommersiella hyresavtal uppgår till 4,5 år.

Kontraktfallostruktur per 2025-12-31	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
<i>Kommersiella lokaler</i>			
2026	98	151 617	13%
2027	64	205 915	18%
2028	73	203 129	18%
2029	36	105 988	9%
2030	16	52 237	5%
2031+	33	418 949	36%
Summa kommersiella lokaler	320	1 137 835	98%
Bostäder	99	17 789	2%
Totalt	419	1 155 623	100%

De tio största hyresgästerna svarar för 55 % av den totala kontrakterade kommersiella årshyran och den enskilt största hyresgästen står för ca 12 % av den kontrakterade årshyran. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 91,9%.

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	1 060 858	988 214
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	933 381	945 346
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	712 795	767 891
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	545 089	578 831
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	455 867	466 035
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 386 312	1 762 532
Summa	5 094 301	5 508 850
Bostäder	17 789	16 300
Totalt	5 112 090	5 525 149

Not 4 Övriga intäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Utdelning från Brandkontoret	526	512
Övrigt	558	40
Summa	1 084	552

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	15	52%	48%	15	49%	51%
Totalt i koncernen	15	52%	48%	15	49%	51%
	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	6	50%	50%	6	50%	50%
VD och övriga ledande befattningshavare	4	25%	75%	4	13%	88%
Totalt i koncernen	10	40%	60%	10	35%	65%
Personalkostnader				2025-01-01	2024-01-01	
Moderföretaget				- 2025-12-31	- 2024-12-31	
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>						
Löner och andra ersättningar				-29 085	-22 854	
Sociala kostnader				-9 928	-8 327	
Pensionskostnader				-3 486	-3 517	
Summa				-42 499	-34 698	
<i>Övriga anställda</i>						
Löner och andra ersättningar				-9 475	-9 527	
Sociala kostnader				-1 723	-2 960	
Pensionskostnader				-1 828	-1 561	
Övriga personalkostnader				-1 497	-1 864	
Summa				-14 523	-15 912	
Totalt i koncernen				-57 021	-50 610	

Ersättningar till styrelseledamöter, den verkställande direktören och motsvarande befattningshavare

	2025-01-01 - 2025-12-31				
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Ledande befattningshavares ersättningar					
Styrelseordförande					
Alf Göransson	-1 200	0	0	0	-1 200
Styrelseledamot					
Antonia Ax:son Johnson	0	0	0	0	0
Alexandra Mörner	0	0	0	0	0
Ingalill Berglund	-325	0	0	0	-325
Johan Fant	-325	0	0	0	-325
Fredrik Wirdenius	-325	0	0	0	-325
Företagsledning					
Johan Berfenstam, VD	-5 688	-6 655	-1 428	0	-13 771
Andra ledande befattningshavare (3)	-6 315	-18 583	-2 058	0	-26 956
Summa	-14 178	-25 238	-3 486	0	-42 902
	2024-01-01 - 2024-12-31				
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Ledande befattningshavares ersättningar					
Styrelseordförande					
Alf Göransson	-1 200	0	0	0	-1 200
Styrelseledamot					
Antonia Ax:son Johnson	0	0	0	0	0
Alexandra Mörner	0	0	0	0	0
Ingalill Berglund	-300	0	0	0	-300
Johan Fant	-300	0	0	0	-300
Fredrik Wirdenius	-300	0	0	0	-300
Företagsledning					
Johan Berfenstam, VD	-5 317	-1 000	-1 814	0	-8 131
Andra ledande befattningshavare (3)	-6 402	-3 000	-1 703	0	-11 105
Summa	-13 819	-4 000	-3 517	0	-21 336

Med rörlig ersättning avses ersättning kopplat till bolagets incitamentsprogram.

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av en grundlön, pensionsförmåner samt möjlighet till bonus. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som arbetar i bolagets ledningsgrupp.

Not 6 Centrala administrationskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
Centrala administrationskostnader	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Administrationskostnader	-2 628	-3 883
Personalkostnader	-34 813	-26 755
Arvode till revisor	-1 000	-900
Summa	-38 441	-31 538

Not 7 Arvode till revisor

	2025-01-01	2024-01-01
<i>Ernst & Young AB</i>	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Revisionsuppdrag	-882	-965
Annan revisionsverksamhet	-118	-36
Övrigt	0	-7
Summa	-1 000	-1 008

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Andra uppdrag avser övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	175	387
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	4 754	11 184
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	4 930	11 571

Not 9 Finansiella kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-260 646	-273 936
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-941	-1 024
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-261 587	-274 960
Övriga finansiella kostnader	-888	-1 057
Summa	-888	-1 057
Summa finansiella kostnader	-262 474	-276 017

Not 10 Skatt

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Aktuell skatt	- 36 275	- 38 056
Aktuell skatt på årets resultat	-36 275	-38 056
Uppskjuten skatt	- 195 741	- 245 289
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-195 741	-245 289
Redovisad skatt i resultaträkningen	- 232 016	- 283 345
Redovisad skatt i resultaträkningen	- 232 016	- 283 345
Effektiv skattesats	-21,6%	-21,5%
Avstämning av effektiv skattesats	- 220 869	- 271 981
Resultat före skatt	1 072 178	1 320 294
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-220 869	-271 981
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	0	917
Ej avdragsgilla räntekostnader	-9 329	-11 738
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-988	-597
Ej skattepliktiga intäkter	145	247
Schablonränta på periodiseringsfonder	-789	-750
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	-172	-77
Avdrag tidigare års räntenetton	0	549
Övrigt, temporära skillnader	-14	83
Redovisad skatt	- 232 016	- 283 345
Effektiv skattesats	-21,6%	-21,5%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Leasingskulder	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2025-01-01	197 679	9 347	207 026
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	5 890	-440	5 450
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2025-12-31	203 569	8 906	212 476

	Leasingskulder	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	197 575	12 736	210 311
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	104	-3 388	-3 284
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	197 679	9 347	207 027

Uppskjuten skatteskuld	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Nyttjanderätts-tillgångar	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2025-01-01	-63 111	-2 527 781	-197 679	-6 513	-2 795 084
<i>Redovisat:</i>					
I resultatet	-12 305	-181 070	-5 890	-1 924	-201 189
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2025-12-31	-75 416	-2 708 851	-203 569	-8 436	-2 996 273

Uppskjuten skatteskuld	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Nyttjanderätts-tillgångar	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	-49 535	-2 301 982	-197 575	-3 988	-2 553 080
<i>Redovisat:</i>					
I resultatet	-13 576	-225 799	-104	-2 526	-242 005
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	-63 111	-2 527 781	-197 679	-6 513	-2 795 085

Uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 203 569 tkr (197 679 tkr) har kvittats mot uppskjutna skattefordringar hänförliga till leasingskulder uppgående till 203 569 tkr (197 679 tkr) enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

Uppskjuten skatt	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran	8 906	9 347
Uppskjuten skatteskuld	-2 792 703	-2 597 405
Netto uppskjuten skatteskuld	-2 783 797	-2 588 058

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Axfasts fastighetsbestånd består av 22 fastigheter varav 5 av dessa är tomträtter. Beståndet utgörs av kontors-, handels-, hotell-, bostads- och logistikfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Både externa och interna värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst två gånger per år, vid varje hel- och halvårsskifte. De externa värderingarna har utförts av Cushman & Wakefield Sverige AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Förvaltningsfastigheterna värderas enligt värderingshierarkin nivå 3 vilket innebär att indata som används i värderingen inte är observerbar.

En beräkning som använder sig av diskonterade kassaflöden baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Förvaltningsfastigheter, tkr	2025-01-01	2024-01-01
Ingående redovisat värde	- 23 263 000	- 20 767 000
Förvärv	1 016 764	1 522 700
Investeringar	227 043	140 262
Orealiserade värdeförändringar	568 994	833 038
Utgående redovisat värde	25 075 800	23 263 000

Värderingsmodell

- + Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar, administration och fastighetsskatt
- = Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, dvs. de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i Axfasts statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av externa fastighetsvärderade utifrån fastighetens skick. Axfast informerar de externa fastighetsvärderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden	2025-12-31		2024-12-31	
	intervall	genomsnitt	intervall	genomsnitt
Direktavkastningskrav restvärde, %	1 - 5,60 %	3,98%	1 - 5,80 %	3,97%
Långsiktig vakansgrad, %	0 - 5,79 %	3,51%	0 - 5,25 %	3,41%
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	85 - 1 190	378	91 - 721	399
Marknadshyra, kr/kvm	1 068 - 9 704	5 346	1 046 - 9 697	5 050

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas prognostiserade kassaflöde och restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde (tkr)

	2025-12-31
Direktavkastningskrav och kalkylränta, + 0,25 %-enheter	-1 591 400
Direktavkastningskrav och kalkylränta, - 0,25 %-enheter	1 820 300
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	+/- 193 100
Långsiktig vakansgrad, +/- 1,0 %-enhet	+/- 283 000
Marknadshyra +/- 10 %	+/- 2 486 200

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Projektportfölj

Koncernens projektportfölj vid årets slut omfattar en total investeringsvolym om 300 Mkr, varav 183 Mkr är upparbetat vid utgången av året.

Fastighet	Projekt	Status	Bedömd investering (Tkr)	Upparbetat (Tkr)	Bedömt färdigställt
Taktäckaren 2	Utvecklingsprojekt	Pågående	190 000	99 190	2027
Boken 6	Utvecklingsprojekt	Pågående	56 000	48 671	2026
Jakob Mindre 11	Hyresgäst Anpassning	Pågående	37 000	34 908	2026
Vinkelhaken 18	Utvecklingsprojekt	Ej påbörjat	17 000	0	2027
Totalt			300 000	182 769	

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i koncernen avser inventarier och installationer.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 608	16 256
Förvärv	1 664	6 218
Försäljningar/utrangeringar	-155	-1 866
Utgående anskaffningsvärde	22 115	20 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 472	-4 923
Årets avskrivningar	-2 519	-2 242
Försäljningar/utrangeringar	14	1 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 976	-5 472
Utgående redovisat värde	14 139	15 136

Not 13 Leasingavtal

Axfasts väsentliga leasingavtal avser tomträttsavtal som redovisas som eviga leasingavtal då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter.

	Nyttjanderättstillgångar	Leasingskuld
Ingående balans 1 januari 2024	965 050	959 101
Tillkommande avtal	0	0
Avslutade avtal	0	0
Omvärderingar av avtal	505	505
Räntekostnader	0	0
Leasingavgifter	0	0
Utgående balans 31 december 2024	965 557	959 606
Tillkommande avtal	0	0
Avslutade avtal	0	0
Omvärderingar av avtal	29 480	28 594
Räntekostnader	0	0
Leasingavgifter	0	0
Utgående balans 31 december 2025	995 037	988 200

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens rapport över resultat under året hänförligt till leasingverksamheten.

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-25 035	-29 361
Summa	-25 035	-29 361

Axfast redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 31 481 tkr för räkenskapsåret 2025 (23 801 tkr 2024). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 19 Finansiella risker. Avvikelsen mellan kostnadsförd räntekostnad för leasingskulder och kassautflödet förklaras av att det under året har genomförts retroaktiva utbetalningar av tomträttsavgälder, till följd av en överenskommelse kring nya avgälder för tre av bolagets tomträtter.

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

	Finansiella	Finansiella	Summa redovisat värde
	tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	0	9 204	9 204
Upplupna intäkter	0	74 322	74 322
Derivatinstrument	40 951	0	40 951
Likvida medel	0	360 961	360 961
Summa	40 951	444 487	485 438
Finansiella skulder			
Banklån	0	5 531 897	5 531 897
Certifikatprogram	0	1 885 486	1 885 486
Leverantörsskulder	0	43 147	43 147
Övriga kortfristiga skulder	0	23 530	23 530
Upplupna kostnader	0	46 283	46 283
Derivatinstrument	43 233	0	43 233
Summa	43 233	7 530 343	7 573 576

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

	Finansiella	Finansiella	Summa redovisat värde
	tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	0	6 757	6 757
Upplupna intäkter	0	62 598	62 598
Derivatinstrument	31 614	0	31 614
Likvida medel	0	332 853	332 853
Summa	31 614	402 208	433 822
Finansiella skulder			
Banklån	0	4 903 385	4 903 385
Certifikatprogram	0	1 685 790	1 685 790
Leverantörsskulder	0	26 425	26 425
Övriga kortfristiga skulder	0	20 341	20 341
Upplupna kostnader	0	72 055	72 055
Derivatinstrument	45 373	0	45 373
Summa	45 373	6 707 997	6 753 370

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalad vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Derivat

Derivatinstrumenten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2 i värderingshierarkin. Räntederivat värderas i enlighet med den marknadsvärdering den emmitterande parten har fastställt.

Räntebärande skulder samt kortfristiga fordringar och skulder

För räntebärande skulder samt för kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade hyresrabatter	74 322	62 598
Räntor	12 176	8 183
Försäkringspremier	1 827	1 638
Övriga poster	16 445	19 599
Redovisat värde	104 770	92 018

Not 16 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	360 961	332 853
Redovisat värde	360 961	332 853

Av koncernens banktillgodohavanden utgörs 0 tkr (0 tkr för 2024) av spärrade bankmedel.

Not 17 Koncernföretag

Moderföretagets, Axfast AB (publ), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Samtliga bolag har sitt säte i Stockholm.

Företag	Organisationsnummer	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/Rösträttsandel	
			2025-12-31	2024-12-31
Axfast AB (publ)	556032-3379	Teknisk, ekonomisk förvaltning av fasti	Moderföretag	Moderföretag
AxCity Fastighets AB	556574-6350	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Jakob 11 Fastighets AB	556462-4749	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Jordbromalm 3:3 AB	556716-2200	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Kungsholmen AB	559321-7069	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Pilen 18 Fastighets AB	556689-5263	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Skotten AB	556948-4537	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Tranhuvudet AB	559523-4567	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Vildmannen 10 AB	556689-9968	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxReal Estate Sydost AB	556606-3565	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxReal Estate Nordost AB	556606-3425	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Boksexan Fastighets AB	559152-1470	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Bryggmästaren Fastighets AB	556893-5729	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Fastighets AB Mäster Mikael	556322-2297	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Fastighets AB Stockholm Sporren 16	556740-9429	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Fastighets AB Taktäckaren	556055-0260	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Glasburken 1 Fastighets AB	556606-3466	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Handelsaktiebolaget Vox	556025-5332	Åger 48% i Vedbäraren 18 HB	100%	100%
Jakob Mindre 5 AB	556972-6648	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Nedre Runby 1:57 Fastighets AB	556606-3706	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Torgvågen AB	556948-4552	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Vedbäraren 18 HB	916506-7480	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	52%	52%

Not 18 Eget kapital**Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet på 4 000 tkr (4 000 tkr för 2024) består av 40 000 aktier (40 000 aktier 2024). Axfast AB (publ) har två aktieslag, A-aktie och B-aktie, där A-aktie medför 10 röster och B-aktie medför 1 röst. Aktiernas kvotvärde är 100 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Axfasts kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	40 000	40 000

Not 19 Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att begränsa negativa räntefluktuationers påverkan på Axfasts resultat- och balansräkning och att säkerställa en god betalningsförmåga på kort och lång sikt.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditrisk uppstår i första hand genom fordringar på kunder samt vid placering av likvida medel. Koncernen utvärderar vid varje rapporttillfälle befintliga exponeringars kreditrisk med beaktande av framåtblickande faktorer.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk i kundfordringar (förenklad metod för kreditriskreserv)

För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, och Axfasts målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernens kunder utgörs primärt av privata företag. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att uthyrning sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas genom krav på säkerhet i form av en deposition eller bankgaranti. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0 %.

För kundfordringar samt periodiserade hyresrabatter tillämpas den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad modell för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Koncernen använder antingen en officiell kreditrating per större motpart där sådan finns tillgänglig, eller en estimerad rating för en grupp av liknande motparter med likartad riskprofil. För kreditförsämrade fordringar samt för fordringar som uppgår till väsentliga belopp, och eventuell relaterad hyresrabatt, görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. För fordringar som ej uppgår till väsentliga belopp och eventuella relaterade hyresrabatter görs en kollektiv bedömning. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten.

	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna kundfordringar	2 385	7 082
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	2 397	1 851
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	4 291	-2 421
Förfallna kundfordringar >90 dagar	5 339	2 946
Förlustreservering	-5 207	-2 700
Netto redovisat värde	9 204	6 757

Koncernen skriver bort en fordran och relaterad periodiserad hyresrabatt när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 5 207 tkr (2 700 tkr per 31 december 2024).

	2025-01-01	2024-01-01
Förväntade kundförluster för kundfordringar och periodiserade hyresrabatter (enligt förenklad metod)	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Ingående redovisat värde	-2 700	0
Återföring av tidigare års reserveringar	1 200	0
Nedskrivningar	-3 551	-2 700
Konstaterade kreditförluster	-156	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Utgående redovisat värde	-5 207	-2 700

Likvida medel

Koncernens kreditrisk uppstår också från placering av likvida medel och överskottslikviditet. Axfasts målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För likvida medel bedöms kreditriskreserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Kreditriskexponering och kreditriskkoncentration

Koncernens kreditriskexponering utgörs av kundfordringar, periodiserade hyresrabatter och likvida medel. Likvida medel är placerade hos finansiella institut med minst investment grade rating.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Axfasts målsättning är att eftersträva en välbalanserad kapital- och räntebindning för att uppnå en låg och stabil räntekostnad inom givet riskmandat. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens banklån, certifikatprogram och derivatinstrument. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Finansiering läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,31 år (3,49 år). Koncernens långfristiga räntebärande skulder löper i huvusak med kort räntebindning varför verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden. Detta innebär att redovisat upplupet anskaffningsvärde stämmer väl överens med verkligt värde.

Koncernen använder räntederivat i form av ränteswappar för att hantera ränterisk. I samtliga ränteswapavtal har Axfast valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. Per 31 december 2025 uppgick ränteswapparnas volym till 5 325 tkr (4 225 tkr per 31 december 2024). De avtalade kassaflödena sker med 3 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivatet har avtalats med institut som har investment rating varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

Värdet på ränteswappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under räkenskapsår 2025 uppgick värdeförändringen för derivat till 11 476 tkr (28 708 tkr under 2024), varav realiserade 0 tkr (0 tkr under 2024). Värdet av derivaten uppgick vid räkenskapsårets slut till -2 282 tkr (-13 758 tkr per 31 december 2024). Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i koncernens rapport över resultat.

I tabellen nedan visas, givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, en ränteuppgång/nedgång påverkan på eget kapital och resultat.

	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsränta +/-1%-enhet	+/- 74 300	+/- 66 000

Av koncernens samtliga banklån och lånelöften är 100 procent hållbarhetslänkad finansiering. Till den hållbarhetslänkade lånevolymen finns två KPI:er med tillhörande årliga mål. I de fall båda målen nås resulterar det i en sänkt lånemarginal och i de fall målsättningen inte nås resulterar det i en ökad lånemarginal. Lånemarginalen kan som mest minska eller öka med 0,025 procentenheter.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via eget kapital, banklån, certifikatprogram och övriga skulder. Certifikatprogrammet innebär att Axfast AB via emissionsinstitut löpande kan ge ut certifikat på penningmarknaden i Sverige.

Koncernen hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten, där koncernen löpande prognostiserar framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade lånelöften. Per den 31 december 2025 uppgick outnyttjade lånelöften till 2 000 Mkr, varav 1 890 Mkr fungerade som backup för utestående företagscertifikat.

Sedvanliga covenanten finns i form av belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, räntetäckningsgrad, soliditet samt ägarförhållande. Räntetäckningsgrad och soliditet mäts på koncernnivå medan belåningsgrad även mäts i den legala enhet som är låntagare. På koncernnivå ska belåningsgraden inte överstiga 60 procent medan räntetäckningsgraden och soliditeten ska uppgå till minst 1,7 gånger respektive 40 procent. I legala enheter som är låntagare varierar gränsvärdet för belåningsgrad mellan 50 och 60 procent. Samtliga covenanten var uppfyllda per årsskiftet. Rapportering av covenanten sker kvartalsvis.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats utifrån den ränta som löpte på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2025-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Banklån	637 977	376 186	2 332 833	2 698 680	0	6 045 675
Certifikatprogram	1 890 000	0	0	0	0	1 890 000
Leasingskulder*	13 673	13 673	54 692	54 692	851 470	988 200
Leverantörsskulder	43 147					43 147
Derivatinstrument	15 724	15 984	61 784	38 907	9 267	141 666
Övriga kortfristiga skulder	23 530					23 530
Upplupna kostnader	46 283					46 283
Summa	2 670 333	405 843	2 449 309	2 792 279	860 737	9 178 501

Löptidsanalys	2024-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Banklån	997 716	86 956	1 894 268	2 434 504	0	5 413 445
Certifikatprogram	1 690 000	0	0	0	0	1 690 000
Leasingskulder*	14 933	14 933	59 733	59 733	810 273	959 606
Leverantörsskulder	26 425	0	0	0	0	26 425
Derivatinstrument	-2 781	-2 827	-11 215	-8 566	-1 505	-26 892
Övriga kortfristiga skulder	15 295	0	0	0	0	15 295
Upplupna kostnader	72 055	0	0	0	0	72 055
Summa	2 813 644	99 063	1 942 786	2 485 672	808 768	8 149 933

*Leasingskulder inom koncernen är hänförliga till tomträtter vilka redovisas som eviga leasingavtal. Totala tomträttsavgälden betald under 2025 uppgick till 31 481 tkr (23 801 tkr för år 2024). Avvikelsen mellan kostnadsförd räntekostnad för leasingskulder och kassaflödet förklaras av att det under året har genomförts retroaktiva utbetalningar av tomträttsavgälder, till följd av en överenskommelse kring nya avgälder för tre av bolagets tomträtter. Reservering av kostnad för den retroaktiva perioden gjordes 2024.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Axfast ingått

	Belopp 2025-12-31	Utnyttjad 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Utnyttjad 2024-12-31
Banklån	5 541 500	5 541 500	4 911 500	4 911 500
Certifikatsprogram	4 000 000	1 890 000	2 000 000	1 690 000
Kreditlöften	2 000 000	0	2 000 000	0
Summa	11 541 500	7 431 500	8 911 500	6 601 500

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten aldrig ska understiga 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månaders period. Kapital definieras som summan av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder, vilket uppgår till 26 608 049 tkr (24 711 420 tkr).

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	23 530	20 341
Moms	-12 782	-6 084
Övrigt	1 031	1 038
Redovisat värde	11 779	15 295

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	264 561	233 482
Upplupna personalkostnader	11 400	26 130
Upplupna räntekostnader	27 878	33 052
Periodiserade fastighetskostnader	8 647	14 615
Redovisat värde	312 489	307 278

Not 22 Kassaflödesanalys

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2025-12-31
Banklån	4 903 385	624 500	4 013	5 531 898
Certifikatprogram	1 685 790	198 400	1 296	1 885 486
Leasingskulder	0	0	0	0
Summa skulder hänförliga till	6 589 175	822 900	5 309	7 417 383

	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2024-12-31
Banklån	4 101 867	797 970	3 548	4 903 385
Certifikatprogram	1 318 140	365 625	2 025	1 685 790
Leasingskulder	0	0	0	0
Summa skulder hänförliga till	5 420 007	1 163 595	5 573	6 589 175

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 661 635	5 991 135
Aktier i dotterbolag	2 411 137	2 580 749
Summa	9 072 772	8 571 884

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 541 500	4 911 500
Kapitalförsäkring	4 784	4 784
Summa	5 546 284	4 916 284

Not 24 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är företag som är närstående till moderföretaget, anges i Not 17 Koncernföretag. Alla transaktioner mellan Axfast AB (publ), och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets Not 20 Transaktioner med närstående.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se Not 5 Anställda och personalkostnader.

Axfasts övriga transaktioner med närstående utgörs av uthyrning till närstående bolag och personer och inköp av varor/tjänster från närstående bolag.

Närstående parter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	24 469	24 335
Inköp av varor/ tjänster	1 239	1 281
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	12	297

Not 25 Händelser efter balansdagen

I januari 2026 miljöcertifierades fastigheten Jakob Mindre 11 utifrån BREEAM in Use med betyget Excellent.

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	41 917	41 936
Summa rörelseintäkter		41 917	41 936
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-25 118	-24 924
Personalkostnader	4	-54 846	-48 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 111	-1 059
Rörelseresultat		-39 158	-32 557
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-581	-1 218
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	163 029	142 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-105 853	-90 920
Resultat efter finansiella poster		17 437	18 040
Bokslutsdispositioner	8	37 094	30 534
Resultat före skatt		54 532	48 574
Skatt	9	-180	128
Årets resultat		54 352	48 702

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		54 352	48 702
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		54 352	48 702

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	10	8 061	8 591
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	4 151 438	4 053 773
Uppskjuten skattefordran	9	1 724	1 904
Summa anläggningstillgångar		4 161 223	4 064 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	12,18	3 555 570	3 095 021
Skattefordringar		11 014	10 986
Övriga fordringar		1 222	255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 651	12 541
Likvida medel	12,14	360 961	332 853
Summa omsättningstillgångar		3 944 418	3 451 656
SUMMA TILLGÅNGAR		8 105 642	7 515 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		4 000	4 000
Reservfond		800	800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 027 055	3 982 352
Årets resultat		54 352	48 702
Summa eget kapital		4 086 207	4 035 854
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	8	14 877	27 512
Överavskrivningar		1 482	2 167
Summa obeskattade reserver		16 359	29 679
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,16,18	1 885 486	1 685 790
Leverantörsskulder	12	3 787	3 481
Skulder till koncernföretag	12,18	2 095 053	1 730 067
Övriga skulder		1 556	3 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,17	17 195	28 045
Summa kortfristiga skulder		4 003 077	3 450 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 105 642	7 515 924

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående balans per 2024-01-01	4 000	800	3 986 353	3 991 153
Årets resultat	0	0	48 702	48 702
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	48 702	48 702
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	-4 000	-4 000
Summa	0	0	-4 000	-4 000
Utgående balans per 2024-12-31	4 000	800	4 031 055	4 035 854
Årets resultat	0	0	54 352	54 352
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	54 352	54 352
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	-4 000	-4 000
Summa	0	0	-4 000	-4 000
Utgående balans per 2025-12-31	4 000	800	4 081 407	4 086 207

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		17 438	18 040
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 111	1 044
Betalda skatter		-28	396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 521	19 480
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-76 172	-436 664
Förändringar av rörelseskulder		-11 996	7 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-69 647	-409 455
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-581	-1 059
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-97 665	-39 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 246	-40 639
Finansieringsverksamheten			
	18		
Upptagna lån		200 000	370 000
Amortering av lån		0	0
Utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		196 000	366 000
Årets kassaflöde		28 107	-84 094
Likvida medel vid årets början		332 853	416 948
Årets kassaflöde		28 107	-84 094
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		360 961	332 853

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	155 219	134 081
Erlagd ränta	-103 476	-106 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1 111	1 044
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 111	1 044

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Moderföretagets väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter

I egenskap av moderföretag tillhandahåller Axfast AB i sin verksamhet dotterföretagen tjänster avseende förvaltning, ledning och finansiell rådgivning. Moderbolaget har identifierat ett prestationsåtagande; att tillhandahålla tjänster till de fastighetsförvaltande dotterföretagen. Intäkterna redovisas över tid i takt med att de utförs.

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Resultat från aktier i dotterföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen, vilket motsvarar frånträdesdagen av aktierna.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget ingår derivatinstrument (ränteswappar) med extern part. Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom den generella modellen i vilken koncernföretagens kreditvärdighet uppskattas.

Axfast AB (publ)
556032-3379

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Uppdelning på intäkter från avtal med kunder		
Förvaltningsarvoden från dotterbolag	41 523	41 896
Övrigt	394	40
Intäkter från avtal med kunder	41 917	41 936

Not 3 Arvode till revisor

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	-882	-965
Annan revisionsverksamhet	-118	-36
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	-7
Summa	-1 000	-1 008

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 5 Anställda och personalkostnader.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Resultatandel HB Vedbäraren	-581	-1 218
Summa	-581	-1 218

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	157 452	130 985
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	4 689	10 693
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	162 141	141 678
Övriga finansiella intäkter	888	1 057
Summa	888	1 057
Summa finansiella intäkter	163 029	142 735

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till koncernföretag	-33 005	-54 806
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-71 960	-35 057
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-104 965	-89 863
Övriga finansiella kostnader	-888	-1 057
Summa finansiella kostnader	-105 853	-90 920

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Periodiseringsfond	12 635	6 194
Överavskrivningar	685	-1 194
Erhållet koncernbidrag	258 435	284 222
Lämnat koncernbidrag	-234 661	-258 688
Summa	37 094	30 534

Periodiseringsfonder	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	0
Periodiseringsfond 2018	0	0
Periodiseringsfond 2019	0	12 635
Periodiseringsfond 2022	14 877	14 877
Summa	14 877	27 512

Not 9 Skatt

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-180	128
Redovisad skatt	-180	128

Avstämning av effektiv skattesats	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Resultat före skatt	54 532	48 574
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-11 234	-10 006
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-352	-387
Ej skattepliktiga intäkter	29	47
Schablonränta på periodiseringsfonder	-111	-182
Övertaget negativt räntenetto	11 615	10 646
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	-104	-77
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Övrigt	-23	87
Redovisad skatt	-180	128
Effektiv skattesats	-0,3%	0,3%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Kapitalförsäkring mm	Summa
Ingående redovisat värde 2025-01-01	1 904	1 904
Redovisat:		
I resultatet	-180	-180
Utgående redovisat värde 2025-12-31	1 724	1 724

Uppskjuten skattefordran	Kapitalförsäkring mm	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	1 775	1 775
Redovisat:		
I resultatet	128	128
Utgående redovisat värde 2024-12-31	1 904	1 904

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget avser inventarier och installationer.

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 083	10 719
Förvärv	569	1 232
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 867
Utgående anskaffningsvärde	10 652	10 083
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 493	-2 143
Årets avskrivningar	-1 111	-1 044
Försäljningar/utrangeringar	13	1 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 590	-1 493
Utgående redovisat värde	8 061	8 591

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 053 773	4 014 193
Aktieägartillskott	98 207	42 132
Förvärv	38	-1 334
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	-581	-1 218
Utgående anskaffningsvärde	4 151 438	4 053 773

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretagets direkt ägda aktier och andelar, se även koncernens Not 17 Koncernföretag.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	Redovisat värde
				2025-12-31	2024-12-31
AxCity Fastighets AB	556574-6350	Stockholm	100%	144 907	144 907
AxCity Jakob 11 Fastighets AB	556462-4749	Stockholm	100%	476 155	476 155
AxCity Jordbromalm 3:3 AB	556716-2200	Stockholm	100%	8 394	7 091
AxCity Kungsholmen AB	559321-7069	Stockholm	100%	150 130	150 130
AxCity Pilen 18 Fastighets AB	556689-5263	Stockholm	100%	17 967	13 604
AxCity Skotten AB	556948-4537	Stockholm	100%	965 192	904 250
AxCity Vildmannen 10 AB	556689-9968	Stockholm	100%	17 416	13 480
AxReal Estate Sydost AB	556606-3565	Stockholm	100%	3 205	3 205
AxReal Estate Nordost AB	556606-3425	Stockholm	100%	4 276	1 705
Boksexan Fastighets AB	559152-1470	Stockholm	100%	705 755	705 755
Bryggmästaren Fastighets AB	556893-5729	Stockholm	100%	392 359	392 359
Fastighets AB Mäster Mikael	556322-2297	Stockholm	100%	42 260	42 260
Fastighet AB Stockholm Sporren 16	556740-9429	Stockholm	100%	253 989	253 989
Fastighets AB Taktäckaren	556055-0260	Stockholm	100%	231 724	231 724
Glasburken 1 Fastighets AB	556606-3466	Stockholm	100%	10 265	10 265
Handelsaktiebolaget Vox	556025-5332	Stockholm	100%	486	486
Jakob Mindre 5 AB	556972-6648	Stockholm	100%	217 348	217 348
Nedre Runby 1:57 Fastighets AB	556606-3706	Stockholm	100%	24 113	24 113
Torgvågen AB	556948-4552	Stockholm	100%	415 634	415 634
AxCity Tranhuvedet AB	559523-4567	Stockholm	100%	25 131	0
Vedbäraren 18 HB	916506-7480	Stockholm	52%	44 733	45 313

Not 12 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet	
	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos koncernföretag	3 555 570	3 095 021
Likvida medel	360 961	332 853
Summa	3 916 531	3 427 874
Finansiella skulder		
Banklån	0	0
Certifikat	1 885 486	1 685 790
Leverantörsskulder	3 787	3 481
Skulder till koncernföretag	2 095 053	1 730 068
Upplupna kostnader	17 195	28 045
Summa	4 001 521	3 447 384

För finansiella instrument som finns i moderföretaget anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade värdena. Moderföretaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella tillgångarna.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	12 175	10 307
Försäkringspremier	1 827	1 638
Övrigt	1 650	596
Redovisat värde	15 652	12 541

Not 14 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	360 961	332 853
Redovisat värde	360 961	332 853

Till följd av ny princip i moderbolaget avseende hantering av koncerngemensamt koncernkonto har jämförelseåret justerats, för jämförbarhet. Föregående års belopp brutto, om 528 278, redovisas nu netto, om 332 853 mkr.

Not 15 Eget kapital

Per den 2025-12-31 består aktiekapitalet av 40 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 18 Eget kapital.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	1 885 486	1 685 790
Summa	1 885 486	1 685 790

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	1 642	1 741
Upplupna räntekostnader	3 845	-400
Rörlig ersättning	9 758	24 389
Övriga poster	1 950	2 315
Redovisat värde	17 195	28 045

Not 18 Kassaflödesinformation

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 685 790	198 400	1 296	1 885 486
Skulder till koncernföretag	1 730 067	0	364 986	2 095 053
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 415 857	198 400	366 282	3 980 539

	2024-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 318 140	365 625	2 025	1 685 790
Skulder till koncernföretag	1 322 273	0	407 794	1 730 067
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 640 413	365 625	409 819	3 415 857

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Reverser	1 890 000	1 690 000
Aktier i dotterbolag	3 653 672	3 343 317
Summa	5 543 672	5 033 317

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 541 500	4 911 500
Ansvar för skulder i HB Vedbäranen	74 365	72 079
Kapitalförsäkring	4 784	4 784
Summa	5 620 649	4 988 363

Not 20 Transaktioner med närstående

Fodringar och skulder mot koncernbolag framgår av not 12. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från moderbolaget för tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.

Not 21 Uppgifter om inköp och försäljning inom samma koncern

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	0%	0%
Försäljning	99%	100%

För koncerninterna räntor se not 6 och 7.

Not 22 Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	4 027 054 620
Årets resultat	54 352 348
	4 081 406 968

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (625 kronor per aktie)	25 000 000
I ny räkning överföres	4 056 406 968
	4 081 406 968

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till regler i ABL 17 kap. Utdelning bedöms inte hindra bolaget eller koncernföretagen från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller från att göra erfoderliga investeringar.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Axfast AB (publ)
556032-3379

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 mars 2026.
Stockholm per dagen för elektronisk signatur

Alf Göransson
Styrelseordförande

Antonia Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Alexandra Mörner
Styrelseledamot

Ingalill Berglund
Styrelseledamot

Johan Fant
Styrelseledamot

Fredrik Wirdenius
Styrelseledamot

Johan Berfenstam
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats per dagen för elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Axfast AB (publ)
556032-3379

NYCKELTAL

	Enligt IFRS					Enligt K3
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Andel miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, %	78	75	84	75	65	32
Andel miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, värde, %	69	67	89	70	66	34
Direktavkastning, %	3,3	3,4	2,9	2,5	2,2	2,5
Driftnetto, Mkr	815	786	643	514	409	374
Förvaltningsresultat, Mkr *	492	459	381	368	283	-
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år *	4,5	5,3	5,2	5,8	6,2	5,1
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,0	4,0	4,0	3,6	3,4	3,6
Intäkter, Mkr	1 091	1 013	868	704	572	564
Kontrakterad uthyrningsgrad, %	92	93	96	97	97	94
Kontrakterad kommersiell årshyra, Mkr	1 109	1 035	983	812	742	612
Marknadsvärde, Mkr	25 076	23 263	20 767	19 318	18 864	15 433
Momentan uthyrningsgrad, % *	91	91	96	92	86	-
Nettouthyrning, Mkr *	-65	-13	-15	22	61	-
Överskottsgrad, %	75	78	74	73	72	66
Finansiella nyckeltal						
Balansomslutning, Mkr	26 608	24 711	22 282	20 498	19 967	6 949
Belåningsgrad, %	30	28	26	20	21	18
Eget Kapital, Mkr	15 001	14 164	13 131	13 263	12 462	3 738
Enterprise value	18 005	16 994	15 752	15 710	15 110	12 872
Genomsnittlig eget kapital	14 582	13 648	13 197	12 592	11 709	3 713
Genomsnittlig ränta exkl löftesprovision, %	3,4	3,8	4,2	3,1	1,7	1,9
Genomsnittlig ränta inkl löftesprovision, %	3,4	3,9	4,2	3,2	1,8	2,1
Kapitalbindningstid, år	3,1	2,5	2,7	3,0	2,5	2,4
Nettoskuld, Mkr	7 071	6 269	5 015	3 608	3 754	2 561
Resultat efter finansiella poster	492	459	381	492	283	75
Räntebindningstid, år	3,3	3,5	3,9	4,0	2,2	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,7	4,7	4,9	6,0
Soliditet, %	56	57	59	65	63	54

* Nyckeltalet har tidigare inte rapporterats för vissa historiska år och därför presenteras inte nyckeltalet för samtliga år i denna sammanställning.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer från ESMA (European Securities and Markets Authority) avseende redovisning av alternativa nyckeltal redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Axfast. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definierats i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i årsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Beräkning
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Andel miljöcertifierade fastigheter, antal, %	Antal miljöcertifierade (BREEAM In-Use) förvaltningsfastigheter i förhållande till totala antalet förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innebär fastigheter som ägts av bolaget i minst ett år och som inte varit projektfastighet de senaste två åren. Anges för att belysa hur stor andel av koncernens förvaltningsfastigheter som miljöcertifierats.	Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter / totala antalet förvaltningsfastigheter
Andel miljöcertifierade fastigheter, värde, %	Summan av marknadsvärdet för miljöcertifierade förvaltningsfastigheter (BREEAM In-Use) i förhållande till totalt marknadsvärde för förvaltningsfastigheterna. Förvaltningsfastigheter innebär fastigheter som ägts av bolaget i minst ett år och som inte varit projektfastighet de senaste två åren. Anges för att belysa hur stor andel av förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde som miljöcertifierats.	Marknadsvärde för miljöcertifierade förvaltningsfastigheter / förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde
Direktavkastning, %	Enligt rapporterad direktavkastning från MSCI. Anges för att belysa fastigheternas avkastning avseende driftnetto i förhållande till marknadsvärde.	
Driftnetto, Mkr	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Anges för att belysa fastigheternas löpande intjäning.	Hysesintäkter - totala fastighetskostnader
Förvaltningsresultat, Mkr	Driftnetto med avdrag för avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansnetto. Anges för att belysa koncernens löpande intjäning.	Driftnetto - avskrivningar - centraladministration - finansnetto
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	Återstående kontraktsvärde dividerat med genomsnittlig kontrakterad årshyra. Anges för att belysa fastighetsportföljens hyresrisk.	Återstående kontraktsvärde / kontrakterad årshyra där kvarstående hyresrabatter periodiserats över kontraktens löptid
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Summan av respektive fastighets direktavkastningskrav multiplicerat fastighetens marknadsvärde i förhållande till portföljens totala marknadsvärde.	Fastighetens direktavkastningskrav x marknadsvärde / fastigheternas totala marknadsvärde
Hysesintäkter, Mkr	Debiterade hyror, hyrestillägg minus hyresrabatter	Debiterade hyror + hyrestillägg - hyresrabatter
Kontrakterad uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra inkl tillägg för uthyrda lokaler, både för hyresavtal som löper per periodens utgång och för ingångna hyresavtal där hyresperioden ej ännu börjat löpa, i relation till summan av kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler. Anges för att belysa hur stor andel av fastighetsportföljens totala potentiella hyresintäkter som omfattas av ingångna hyresavtal.	Kontrakterad hyra för ingångna hyresavtal, både avseende de som löper per balansdagen och för hyresavtal som ännu inte börjat löpa / (kontrakterad hyra + bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler)
Kontrakterad årshyra	Summan av hyra inklusive tillägg för de kommersiella hyresavtalen, både för de hyresavtal som löper på balansdagen och ingångna hyresavtal där hyresperioden ej ännu börjat löpa och som avser förhyrning av en på balansdagen vakant lokal, med avdrag för de hyresrabatter som lämnas under innevarande år. Anges för att belysa fastighetsportföljens avtalade hyresintäkter.	Kontrakterad hyra + hyrestillägg - periodens utgående hyresrabatter
Marknadsvärde, Mkr	Utgör vid respektive kvartals- eller årsskifte externt alternativt internt bedömt marknadsvärde	

Momentan uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra inkl tillägg för uthyrda lokaler där hyresavtalet löper vid periodens utgång i relation till summan av kontrakterad hyra för uthyrda lokaler där hyresavtalet löper med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler. Anges för att belysa hur stor andel av fastighetsportföljens totala potentiella hyresintäkter som omfattas av ingångna hyresavtal som löper på balansdagen.	Kontrakterad hyra / (kontrakterad hyra + bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler)
Nettoomsättning	Summan av hyresintäkter och övriga intäkter	
Nettouthyrning, Mkr	Summan av årshyran för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för summan av årshyran för hyresavtal uppsagda för avflytt. Anges för att belysa nettovärdet av periodens ingångna och för avflytt uppsagda hyresavtal.	Hyresvärdet för periodens nytecknade hyresavtal - hyresvärdet för de hyresavtal som sagts upp för avflytt under perioden
Överskottsgrad, %	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter. Anges för att belysa fastigheternas intjäning i förhållande till totala hyresintäkter.	Driftnetto / totala hyresintäkter
Finansiella nyckeltal		
Balansomslutning, Mkr	Summan av totala tillgångar eller totala skulder samt eget kapital.	
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	Räntebärande skulder / fastigheternas totala marknadsvärde
Enterprise value	Marknadsvärde med avdrag för nettoskuld. Anges för att belysa det värde av fastigheternas totala marknadsvärde som är obelånat efter avdrag för likvida medel.	Fastigheternas totala marknadsvärde - nettoskuld
Genomsnittlig eget kapital	Genomsnittet av eget kapital vid periodens utgång och eget kapital vid motsvarande tidpunkt föregående år.	(Periodens ingående eget kapital + periodens utgående eget kapital)/2
Genomsnittlig ränta exkl löftesprovision, %	Genomsnittlig räntesats för räntebärande skulder och räntederivat vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	
Genomsnittlig ränta inkl löftesprovision, %	Genomsnittlig räntesats för räntebärande skulder, räntederivat och outnyttjade kreditfaciliteter vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	
Kapitalbindningstid, år	Genomsnittlig återstående löptid till förfall av räntebärande skulder justerat med löptid för outnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	
Nettoskuld, Mkr	Räntebärande nominella skulder med avdrag för likvida medel.	
Resultat efter finansiella poster	Driftnetto med avdrag för avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansnetto. Benämns även som förvaltningsresultat. Anges för att belysa koncernens löpande intjäning.	Driftnetto - avskrivningar - centraladministration - finansnetto
Räntebindningstid, år	Genomsnittlig återstående löptid avseende ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	(Förvaltningsresultat + finansiella kostnader) / finansiella kostnader
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Anges för att belysa koncernens finansiella stabilitet.	Eget kapital / balansomslutning