

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

Axfast AB (publ)

Org.nr 556032-3379

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Axfast AB (publ)
556032-3379

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Axfast AB (publ) (556032-3379) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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- 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 95 procent av Antonia Ax:son Johnson och till 5 procent av Göran Ennerfelt.

Väsentliga händelser under året

År 2022 har varit ett rekordår för Axfast som levererat den högsta omsättningen och det högsta driftnettot i bolagets historia, mycket tack vare genomförda projekt och en mycket stark hyresmarknad.

I början av året tillträdde Grant Thornton sina ytor i den tidigare projektfastigheten Boken 6, vilket inneburit att fastigheten varit fullt uthyrd från årsskiftet.

Hyresavtal har tecknats med Gjämsdige avseende delar av de projektytor på fastigheten Torgvågen 7 som konverterats från butikslokaler till andra användningsområden. Gjämsdige tillträder sina kontorslokaler i juli 2023 vilket innebär att fastigheten då kommer vara fullt uthyrd.

Under året har ombyggnadsprojektet på fastigheten Jakob Mindre 11 löpt på och projektet beräknas färdigställas under våren 2023. Projektet omfattar cirka 8 600 kvadratmeter fördelat på kontors- och restaurangtor. Samtliga kontorsytor är uthyrda till The Boston Consulting Group som kommer tillträda under 2023.

Hyresavtal har tecknats med Storex avseende knappt 8 500 kvadratmeter i fastigheten Jordbromalm 4:8. Storex, som sedan tidigare hyr cirka 5 700 kvadratmeter i fastigheten, tillträder ytorna under 2024.

Nyuthyrningarna för året uppgick till knappt 16 000 kvadratmeter och till en hyra om 62 Mkr. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 22 Mkr. Som ett resultat av årets nyuthyrningar har den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet ökat från 96,6 till 97,4 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 84 Mkr till en hyresökning om 13,1 procent.

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

Per 2022-12-31 äger Axfast AB 20 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 19 318 Mkr (18 864 Mkr). Fastigheterna har värderats externt av CBRE eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till 1,3 procent (12,0 procent).

Resultat

Hyresintäkterna uppgick under 2022 till 704 Mkr (572). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 19 procent, från 548 Mkr 2021 till 653 Mkr 2022, vilket främst är en följd av att tidigare projektytor varit fullt uthyrda från årsskiftet. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 97,4 procent (96,6).

Axfast redovisar ett driftnetto på 514 Mkr (409), vilket motsvarar en driftnettoökning med 25 procent jämfört med 2021. Det ökade driftnettot förklaras delvis av förvärvet av Lysbomben 5 som genomfördes i juni 2021. För ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 22 procent, från 391 Mkr 2021 till 476 Mkr 2022. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 73,0 procent (71,5). Fastighetsportföljens realiserade värdeförändring uppgick till 238 Mkr (1 998), vilket förklaras av ökade driftnetton som delvis motverkas av höjda bedömda avkastningskrav. För koncernens räntederivat uppgick den realiserade värdeförändringen till 175 Mkr (73) som ett resultat av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

Investeringar

Under året har inga förvärv genomförts. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 217 Mkr (355 Mkr).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till -14 Mkr (-20 Mkr). Likvida medel uppgick per den 31 december till 218 Mkr (232). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 827 Mkr (3 987). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 13 263 Mkr (12 642). Bolagets soliditet uppgick till 65 procent (63).

Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 34 Mkr (35). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9 Mkr (-9). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2022 uppgick till 3 966 Mkr (3 907). Antalet anställda vid årets slut var 14 (12).

Flerårsöversikt/nyckeltal

Koncernen	2022	2021	2020*	2019*	2018*
Intäkter (Mkr)	704	572	564	594	595
Driftnetto (Mkr)	514	409	374	402	430
Förvaltningsresultat (Mkr)	368	283	-	-	-
Resultat efter skatt (Mkr)	625	1 869	54	263	586
Överskottsgrad	73%	72%	66%	68%	72%
Kontrakterad uthyrningsgrad	97%	97%	94%	95%	95%
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr)	19 318	18 864	6 436	6 521	7 083
Extern finansiering (Mkr)	3 827	3 987	2 814	2 745	3 659
Eget kapital (Mkr)	13 263	12 642	3 738	3 687	3 428
Belåningsgrad	20%	21%	18%	19%	26%
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,7	4,9	6,0	4,1	4,3
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal)	75,0	65,0	32,0	11,0	0,0
Moderföretaget	2022	2021	2020*	2019*	2018*
Nettoomsättning (Mkr)	34	35	33	34	32
Balansomslutning (Mkr)	6 289	6 762	5 688	6 050	5 958
Soliditet (%)	64%	58%	69%	65%	61%
Antal anställda	14	12	12	12	12

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2021 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Enligt IFRS redovisas fastigheterna till verkligt värde och fastigheternas orealiserade värdeförändring redovisas i resultatet. Dessutom har under K3 driftnettot belastats med kostnader avseende tomträtsavgäld till skillnad mot IFRS redovisningen där kostnad för tomträtsavgälder redovisas som en räntekostnad på leasingsskulder inom finansnettot. Förvaltningsresultat rapporterades inte i den tidigare K3 redovisningen och därför presenteras inget värde för perioden 2018 - 2020.

Alternativa nyckeltal (APM), se sid 38-39 för definitioner, syfte och härledning.

Framtida utveckling

Axfast koncernens 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 hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2023 års resultat före skatt med 8 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. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 65 procent (63). 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. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (2,2).

Bolagets fastigheter redovisas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna värderas vid varje kvartalsskifte där värderingarna vid varje hel- och halvårsskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och CBRE Sweden AB och vid resterande tillfällen genomförs intervjuvärderingar av Axfast.

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 19 318 Mkr.

Hållbarhet

För Axfast är det av stor vikt att kunna erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. Vi vill skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring. För att uppnå detta genomför bolaget ett arbete med att miljöinventera samtliga fastigheter. Under året har ytterligare två fastigheter miljöcertifierats. Vid utgången av 2022 är 75 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 898 247
Årets resultat	<u>62 953</u>
	3 961 200

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	4 000
I ny räkning överföres	<u>3 957 200</u>
	3 961 200

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Hysesintäkter	3	703 404	571 947
Övriga intäkter	4	686	531
Totala intäkter		704 090	572 478
Driftkostnader		-56 616	-54 525
Underhållskostnader		-19 983	-16 010
Fastighetskostnader		-78 656	-56 563
Fastighetsadministration	5	-35 200	-36 052
Totala fastighetskostnader		-190 455	-163 150
Driftnetto		513 635	409 328
Avskrivningar	12	-961	-613
Resultat efter avskrivningar		512 674	408 715
Centrala administrationskostnader	5,6,7	-22 476	-30 516
Finansiella intäkter	8	943	7
Finansiella kostnader	9	-99 598	-72 731
Räntekostnad leasingskuld	13	-23 801	-22 691
Finansnetto		-122 456	-95 415
Förvaltningsresultat		367 742	282 784
Värdeförändringar			
Fastigheter	11	238 042	1 997 558
Räntederivat	14,19	174 602	73 206
Resultat före skatt		780 386	2 353 548
Skatt på årets resultat	10	-155 714	-484 538
Årets resultat		624 672	1 869 010

Årets resultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Årets resultat		624 672	1 869 010
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat		624 672	1 869 010

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	11	19 318 000	18 864 000	15 433 000
Materiella anläggningstillgångar	12	8 933	8 319	6 580
Nyttjanderättstillgångar	13	778 935	778 935	794 189
Derivatinstrument	14,19	98 839	9 256	508
Summa anläggningstillgångar		20 204 707	19 660 510	16 234 277
Kundfordringar	14,19	0	1 683	2 697
Skattefordringar		0	16 267	6 646
Derivatinstrument	14,19	421	0	0
Övriga fordringar		10 329	9 523	5 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	64 437	46 439	27 021
Likvida medel	14,16	218 347	232 297	252 749
Summa omsättningstillgångar		293 534	306 209	294 651
SUMMA TILLGÅNGAR		20 498 241	19 966 719	16 528 928
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	18	4 000	4 000	4 000
Reserver		800	800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 257 866	12 637 185	10 772 176
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		13 262 666	12 641 985	10 776 976
Summa eget kapital		13 262 666	12 641 985	10 776 976
Skulder till kreditinstitut	14,19	1 727 703	1 740 625	1 680 685
Uppskjuten skatteskuld	10	2 394 506	2 265 727	1 785 623
Derivatinstrument	14,19	7 794	92 392	156 850
Långfristiga leasingsskulder	13,19	749 183	749 183	765 350
Summa långfristiga skulder		4 879 186	4 847 927	4 388 508
Skulder till kreditinstitut	14,19	2 089 533	2 237 924	1 127 879
Leverantörsskulder	14,19	40 923	47 421	42 663
Aktuella skatteskulder	10	19 585	0	0
Kortfristiga leasingsskulder	13,19	23 802	23 802	24 302
Övriga kortfristiga skulder	14,19,20	8 095	1 618	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,19,21	174 451	166 042	167 279
Summa kortfristiga skulder		2 356 389	2 476 807	1 363 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 498 241	19 966 719	16 528 928

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	hänförligt till moderföretagets ägare	
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 000	0	800	10 772 176	10 776 976	10 776 976
Årets resultat	0	0	0	1 869 010	0	1 869 010
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	1 869 010	1 869 010	1 869 010
<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 2021-12-31	4 000	0	800	12 637 186	12 641 985	12 641 985
Årets resultat	0	0	0	624 672	0	0
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	624 672	624 672	624 672
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>						
Utdelning	0	0	0	-4 000	0	0
Summa	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 000	0	800	13 257 866	13 262 666	13 262 666

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		780 386	2 353 548
Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde		-411 683	-2 070 244
Betalda skatter		8 923	-16 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		377 626	267 106
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-18 431	365 985
Förändringar av rörelseskulder		8 388	-21 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten		367 583	611 108
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	-911 240
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-217 533	-354 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-217 533	-1 265 960
Finansieringsverksamheten			
	22		
Upptagna lån		720 000	1 251 000
Amortering av lån		-880 000	-612 600
Amortering av leasingskulder			
Utbetald utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-164 000	634 400
Årets kassaflöde		-13 950	-20 452
Likvida medel vid årets början	16	232 297	252 749
Årets kassaflöde		-13 950	-20 452
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		218 347	232 297
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE			
Belopp i Tkr		2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Betalda och erhållna räntor			
Erhållen ränta		943	7
Erlagd ränta		-99 106	-71 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av tillgångar		961	613
Värdeförändring fastigheter		-238 042	-1 997 651
Värdeförändring räntederivat		-174 602	-73 206
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-411 683	-2 070 244

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 och logistikfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden.

Moderföretaget är ett aktieföretag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Drottninggatan 78, 101 24 Stockholm.

Styrelsen har den 21 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 31 mars 2023.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) 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.

Detta är koncernens första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS. Axfast har tillämpat IFRS 1 Första gången IFRS vid upprättande av dessa finansiella rapporter. Övergången till IFRS beskrivs i mer detalj i Not 26 Övergång till IFRS.

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 förvärvar 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 fallet 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 kontraktperioden. 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 pensionsplaner som säkerställs genom företagsägda kapitalförsäkringar som är pantsatta till förmån för pensionsförpliktelserna. Pensionsplanerna är klassificerade som avgiftsbestämda planer, och en pensionskostnad redovisas motsvarande inbetalda premier för aktuell period. Vid pensionsutbetalning från kapitalförsäkring utgår särskild löneskatt. Härmed redovisas en avsättning för särskild löneskatt baserad på verkligt värde i kapitalförsäkringarna, 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 leasingkulder. 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. 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 hänförbara 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. Leasingkulderna 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 förlust 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 kreditrisken baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Eget kapital

Samtliga företagens 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.

Statliga bidrag

Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen. Bidragen redovisas i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har istället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

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 kostnadsposter 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 vid varje kvartalskifte där värderingarna vid varje hel- och halvårskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och CBRE Sweden AB och vid resterande tillfällen genomförs internvärderingar av Axfast. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkyrlänta 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 704 089 tkr (572 478 tkr för 2021). 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 i portföljen uppgår till 5,8 år.

Kontraktfallostruktur per 2022-12-31	Kontraktsvärde		
	Antal kontrakt	(tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella lokaler</i>			
2023	75	105 394	12%
2024	48	135 521	15%
2025	44	60 363	7%
2026	30	113 335	13%
2027	3	61 796	7%
2028+	29	391 154	44%
Summa kommersiella lokaler	229	867 562	98%
Bostäder	103	15 172	2%
Totalt	332	882 734	100%

De tolv största hyresgästerna svarar för 69 % av den totala kontrakterade kommersiella årshyran och den enskilt största hyresgästen står för ca 15 % av den kontrakterade årshyran. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 97,4%.

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	745 416	650 879
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	717 826	617 942
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	608 772	510 418
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	547 317	413 801
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	411 820	390 882
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 879 571	1 959 170
Summa	4 910 722	4 543 092
Bostäder	15 172	13 125
Totalt	4 925 894	4 556 217

Not 4 Övriga intäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Utdelning från Brandkontoret	554	531
Summa	554	531

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31			2021-01-01 - 2021-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	13	35%	65%	12	25%	75%
Totalt i koncernen	13	35%	65%	12	25%	75%
	2022-01-01 - 2022-12-31			2021-01-01 - 2021-12-31		
	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	0%	100%	4	0%	100%
Totalt i koncernen	10	30%	70%	10	30%	70%
Personalkostnader					2022-01-01	2021-01-01
					- 2022-12-31	- 2021-12-31
Moderföretaget						
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>						
Löner och andra ersättningar					-18 349	-23 954
Sociala kostnader					-6 718	-8 422
Pensionskostnader					-3 926	-3 693
Summa					-28 993	-36 069
<i>Övriga anställda</i>						
Löner och andra ersättningar					-5 197	-7 230
Sociala kostnader					-1 576	-3 141
Pensionskostnader					-1 201	-1 074
Övriga personalkostnader					-1 645	-1 126
Summa					-9 619	-12 571
Totalt i koncernen					-38 612	-48 640

Ersättningar till styrelseledamöter, den verkställande direktören och motsvarande befattningshavare

	2022-01-01 - 2022-12-31				
	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
Caroline Berg	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	-5 008	-3 000	-1 588	0	-9 596
Andra ledande befattningshavare (3)	-6 253	-9 000	-2 338	0	-17 591
Summa	-13 361	-12 000	-3 926	0	-29 287
	2021-01-01 - 2021-12-31				
	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
Caroline Berg	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	-4 538	0	-1 456	0	-5 994
Andra ledande befattningshavare (3)	-6 092	0	-2 237	0	-8 329
Summa	-12 730	0	-3 693	0	-16 423

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

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Centrala administrationskostnader		
Administrationskostnader	-2 044	-1 781
Personalkostnader	-19 361	-28 136
Arvode till revisor	-1 071	-599
Summa	-22 476	-30 516

Not 7 Arvode till revisor

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-1 044	-613
Annan revisionsverksamhet	-28	-28
Övrigt	-210	-301
Summa	-1 282	-942

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

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	28	7
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	915	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	943	7

Not 9 Finansiella kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-98 626	-72 656
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-97	44
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-98 723	-72 612
<i>Övriga finansiella kostnader</i>	-875	-119
Summa	-875	-119
Summa finansiella kostnader	-99 598	-72 731

Not 10 Skatt

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-26 929	-4 999
Justeringar avseende tidigare år	0	0
	-26 929	-4 999
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-128 785	-479 539
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	0
	-128 785	-479 539
Redovisad skatt i resultaträkningen	-155 714	-484 538
	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	780 386	2 353 548
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-160 760	-484 831
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	0	-2 233
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-531	-408
Ej skattepliktiga intäkter	114	108
Schablonränta på periodiseringsfonder	-61	-55
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	-24	-64
Skattereduktion på inventarier	3 287	0
Avdrag tidigare års räntenetton	2 233	0
Övrigt, temporära skillnader	27	2 945
Redovisad skatt	-155 714	-484 538
Effektiv skattesats	-20,0%	-20,6%

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 2022-01-01	166 101	19 033	185 134
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	0	-17 427	-17 427
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	166 101	1 606	167 707
Uppskjuten skattefordran	Leasingskulder	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	162 668	32 311	194 979
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	3 433	-13 278	-9 845
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	166 101	19 033	185 134

	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Nyttjanderätts-tillgångar	Derivatinstrument	Summa
Uppskjuten skatteskuld					
Ingående redovisat värde 2022-01-01	-44 925	-2 237 928	-166 101	-1 907	-2 450 861
Redovisat:					
I resultatet	-689	-92 122	0	-18 541	-111 352
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	-45 614	-2 330 050	-166 101	-20 448	-2 562 213

	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Nyttjanderätts-tillgångar	Derivatinstrument	Summa
Uppskjuten skatteskuld					
Ingående redovisat värde 2021-01-01	-49 959	-1 767 871	-162 668	-105	-1 980 603
Redovisat:					
I resultatet	5 034	-470 057	-3 433	-1 802	-470 258
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2021-12-31	-44 925	-2 237 928	-166 101	-1 907	-2 450 861

Uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 166 101 tkr (166 101 tkr) har kvittats mot uppskjutna skattefordringar hänförliga till leasingkulder uppgående till 166 101 tkr (166 101 tkr) enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

Uppskjuten skatt	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Uppskjuten skattefordran	1 606	19 033	32 311
Uppskjuten skatteskuld	-2 396 112	-2 284 760	-1 817 935
Netto uppskjuten skatteskuld	-2 394 506	-2 265 727	-1 785 624

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Axfasts fastighetsbestånd består av 20 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 internvärderingar 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. Värderingarna sker löpande under året och har utförts av Cushman & Wakefield Sverige AB, CBRE Sweden AB och Axfast AB. Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal, varav 100 procent av fastigheterna externvärderas vid varje hel- och halvårsskifte. Fastighetsbeståndet 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	2022-01-01	2021-01-01
Ingående redovisat värde	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Förvärv	18 864 000	15 433 000
Investeringar	0	1 080 981
Orealiserade värdeförändringar	215 958	352 368
Utgående redovisat värde	238 042	1 997 651
	19 318 000	18 864 000

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 lokalyreskontrakt 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 fastighetsvärderare utifrån fastighetens skick. Axfast informerar de externa fastighetsvärderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden	2022-12-31		2021-12-31		2021-01-01	
	intervall	genomsnitt	intervall	genomsnitt	intervall	genomsnitt
Direktavkastningskrav restvärde, %	0,99 - 5,15%	3,61%	1,0 - 5,0%	3,40%	1,03-5,30%	3,58%
Långsiktig vakansgrad, %	0,20 - 4,78%	3,13%	0,13-4,79%	2,81%	0,43-4,90%	2,90%
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	84 - 773	360	79 - 726	337	72 - 692	309
Marknadshyra, kr/kvm	1 021 - 9 049	4 360	856 - 8 165	4 059	847 - 7 578	3 851

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)

	2022-12-31
Direktavkastningskrav, + 0,25 %	1 092 000
Direktavkastningskrav, - 0,25 %	1 367 000
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	352 000
Långsiktig vakansgrad, +/- 1,0 %	172 000
Marknadshyra +/- 10 %	1 669 000

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

Projektportfölj

Koncernens projektportfölj omfattar en total investeringsvolym om 915 386 tkr, varav 726 178 tkr är upparbetat vid utgången av året

Fastighet	Projekt	Bedömd investering	Upparbetat totalt	Bedömt färdigställt
Boken 6	Ombyggnadsprojekt	390 000	390 948	2022
Jakob Mindre 11	Ombyggnadsprojekt	385 000	239 186	2023
Torgvägen 7	Utveckling butiksytor	50 000	34 971	2023
Riddaren 16	Stambyte	25 000	24 930	2022
Jakob Mindre 11	Underhåll	18 315	7 191	2023
Övriga		47 071	28 952	
Totalt		915 386	726 178	

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i koncernen avser inventarier och installationer.

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 362	13 258
Förvärv	1 574	2 353
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 249
Utgående anskaffningsvärde	15 936	14 362
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 043	-6 678
Årets avskrivningar	-960	-614
Försäljningar/utrangeringar	0	1 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 003	-6 043
Utgående redovisat värde	8 933	8 319

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 2021	794 189	789 651
Tillkommande avtal	0	0
Avslutade avtal	0	0
Omvärderingar av avtal	-15 254	-16 666
Räntekostnader	0	0
Leasingavgifter	0	0
Utgående balans 31 december 2021	778 935	772 985
Tillkommande avtal	0	0
Avslutade avtal	0	0
Omvärderingar av avtal	0	0
Räntekostnader	0	0
Leasingavgifter	0	0
Utgående balans 31 december 2022	778 935	772 985

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

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-23 801	-22 691
Summa	-23 801	-22 691

Axfast redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 23 801 tkr för räkenskapsåret 2022 (32 997 tkr 2021). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 19 Finansiella risker.

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella	Finansiella	Summa redovisat värde
	tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Kundfordringar	0	0	0
Upplupna intäkter	0	48 524	48 524
Derivatinstrument	99 260	0	99 260
Likvida medel	0	218 347	218 347
Uppläggningsavgifter lån	0	9 264	9 264
Summa	99 260	276 135	375 395
Finansiella skulder			
Banklån	0	3 156 500	3 156 500
Certifikatprogram	0	670 000	670 000
Leverantörsskulder	0	40 923	40 923
Övriga kortfristiga skulder	0	10 492	10 492
Upplupna kostnader	0	24 625	24 625
Derivatinstrument	7 794	0	7 794
Summa	7 794	3 902 539	3 910 333

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella	Finansiella	Summa redovisat värde
	tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Kundfordringar	0	1 683	1 683
Upplupna intäkter	0	42 371	42 371
Derivatinstrument	9 256	0	9 256
Likvida medel	0	232 297	232 297
Uppläggningsavgifter lån	0	7 951	7 951
Summa	9 256	284 302	293 558
Finansiella skulder			
Banklån	0	2 436 500	2 436 500
Certifikatprogram	0	1 550 000	1 550 000
Leverantörsskulder	0	47 421	47 421
Övriga kortfristiga skulder	0	7 549	7 549
Upplupna kostnader	0	38 549	38 549
Derivatinstrument	92 392	0	92 392
Summa	92 392	4 080 019	4 172 411

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-01-01

Finansiella tillgångar	Finansiella	Finansiella	Summa redovisat värde
	tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Kundfordringar	0	2 697	2 697
Upplupna intäkter	0	22 024	22 024
Derivatinstrument	508	0	508
Likvida medel	0	252 749	252 749
Uppläggningsavgifter lån	0	4 936	4 936
Summa	508	282 406	282 914
Finansiella skulder			
Banklån	0	1 763 500	1 763 500
Certifikatprogram	0	1 050 000	1 050 000
Leverantörsskulder	0	42 663	42 663
Övriga kortfristiga skulder	0	5 304	5 304
Upplupna kostnader	0	31 233	31 233
Derivatinstrument	156 850	0	156 850
Summa	156 850	2 892 700	3 049 550

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas 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.

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

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Periodiserade hyresrabatter	48 523	42 370	22 024
Räntor	1 406	1 097	566
Försäkringspremier	1 421	388	1 094
Övriga poster	13 087	2 584	3 337
Redovisat värde	64 437	46 439	27 021

Not 16 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Banktillgodohavanden	218 347	232 297	252 749
Redovisat värde	218 347	232 297	252 749

Av koncernens banktillgodohavanden utgörs 0 tkr (0 tkr för 2021) 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		
			2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Axfast AB (publ)	556032-3379	Teknisk, ekonomisk förvaltning av fasti	Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
AxCity Fastighets AB	556574-6350	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
AxCity Jakob 11 Fastighets AB	556462-4749	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
AxCity Jordbromalm 3:3 AB	556716-2200	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	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%	100%
AxCity Vildmannen 10 AB	556689-9968	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
AxReal Estate Sydost AB	556606-3565	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
AxReal Estate Nordost AB	556606-3425	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Boksexan Fastighets AB	559152-1470	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Bryggmästaren Fastighets AB	556893-5729	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Fastighets AB Mäster Mikael	556322-2297	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Fastighets AB Stockholm Sporren 16	556740-9429	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Fastighets AB Taktäckaren	556055-0260	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Glasburken 1 Fastighets AB	556606-3466	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Handelsaktiebolaget Vox	556025-5332	Äger 48% i Vedbärens 18 HB	100%	100%	100%
Jakob Mindre 5 AB	556972-6648	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Nedre Runby 1:57 Fastighets AB	556606-3706	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Torgvägen AB	556948-4552	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%	100%
Vedbärens 18 HB	916506-7480	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	52%	52%	52%

Not 18 Eget kapital**Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet på 4 000 tkr (4 000 tkr för 2021) består av 40 000 aktier (40 000 aktier 2021). 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Ej förfallna kundfordringar	263	2 438	482
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	4	-723	578
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	-313	-23	328
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-82	-9	1 308
Förlustreservering	0	0	0
Netto redovisat värde	-128	1 683	2 696

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 0 tkr (0 tkr per 31 december 2021 och 0 tkr per 1 januari 2021).

Förväntade kundförluster för kundfordringar och periodiserade hyresrabatter (enligt förenklad metod)	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Återföring av tidigare års reserveringar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Konstaterade kreditförluster	0	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

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 4,01 år (2,22 år).

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 2022 uppgick ränteswapparnas volym till 2 400 tkr (2 275 tkr per 31 december 2021 och 1 975 tkr per 1 januari 2021). De avtalade kassaflödena sker med 3 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivaten 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 2022 uppgick värdeförändringen för derivat till 174 602 tkr (73 206 tkr under 2021), varav realiserade 0 tkr (0 tkr under 2021). Värdet av derivaten uppgick vid räkenskapsårets slut till 91 466 tkr (-83 136 tkr per 31 december 2021 och -156 342 tkr per 1 januari 2021). 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.

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Marknadsränta +/-1%	+/- 38 300	+/- 39 900	+/- 28 100

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 2022 uppgick outnyttjade lånelöften till 880 Mkr, varav 670 Mkr fungerade som backup för utestående företagscertifikat.

Sedvanliga covenanten finns i form av belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, räntetäckningsgrad samt ägarförhållande. Samtliga covenanten var uppfyllda per årsskiftet.

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	2022-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Banklån	1 011 168	485 941	594 636	601 568	715 487	3 408 800
Certifikatprogram	670 000	0	0	0	0	670 000
Leasingskulder*	11 901	11 901	47 602	47 602	653 980	772 985
Leverantörsskulder	40 923	0	0	0	0	40 923
Derivatinstrument	-1 240	-1 316	-4 107	-4 352	-6 360	-17 375
Övriga kortfristiga skulder	8 094	0	0	0	0	8 094
Upplupna kostnader	24 624	0	0	0	0	24 624
Summa	1 765 470	496 525	638 131	644 819	1 363 107	4 908 051

Löptidsanalys	2021-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Banklån	11 988	699 420	1 023 865	758 899	0	2 494 172
Certifikatprogram	1 550 000	0	0	0	0	1 550 000
Leasingskulder*	11 901	11 901	47 602	47 602	653 980	772 985
Leverantörsskulder	47 421	0	0	0	0	47 421
Derivatinstrument	21 364	21 718	72 197	28 010	2 008	145 296
Övriga kortfristiga skulder	1 618	0	0	0	0	1 618
Upplupna kostnader	38 548	0	0	0	0	38 548
Summa	1 682 840	733 038	1 143 664	834 511	655 987	5 050 040

Löptidsanalys	2021-01-01					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Banklån	87 372	9 302	1 412 926	299 206	0	1 808 806
Certifikatprogram	1 050 000	0	0	0	0	1 050 000
Leasingskulder*	12 151	12 151	48 603	48 603	668 143	789 651
Leverantörsskulder	42 663	0	0	0	0	42 663
Derivatinstrument	16 821	17 099	65 452	32 314	2 141	133 827
Övriga kortfristiga skulder	1 320	0	0	0	0	1 320
Upplupna kostnader	31 233	0	0	0	0	31 233
Summa	1 241 560	38 553	1 526 980	380 123	670 284	3 857 500

*Leasingskulder inom koncernen är hänförliga till tomträtter vilka redovisas som eviga leasingavtal. Totala tomträttsavgälden betald under 2022 uppgick till 23 801 tkr (32 997 tkr för år 2021) och redovisas som räntekostnader i koncernens rapport över resultat.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Axfast ingått

	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-01-01	2021-01-01
Banklån	2 436 500	2 436 500	2 436 500	2 436 500	1 763 500	1 763 500
Certifikatsprogram	2 000 000	670 000	2 000 000	1 550 000	2 000 000	1 050 000
Kreditlöften	1 600 000	720 000	1 600 000	0	1 600 000	0
Summa	6 036 500	3 826 500	6 036 500	3 986 500	5 363 500	2 813 500

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 20 498 241 tkr (19 966 719 tkr).

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Depositioner	10 492	7 549	5 304
Moms	-3 464	-6 789	-5 610
Övrigt	1 067	858	1 626
Redovisat värde	8 095	1 618	1 320

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Förutbetalda hyresintäkter	148 439	126 206	134 692
Upplupna personalkostnader	1 392	1 283	1 354
Upplupna räntekostnader	11 178	9 810	8 237
Periodiserade fastighetskostnader	13 447	28 743	22 996
Redovisat värde	174 456	166 042	167 279

Not 22 Kassaflödesanalys**Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2022-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2022-12-31
Banklån	2 428 549	720 000	-1 313	3 147 236
Certifikatprogram	1 550 000	-880 000	0	670 000
Leasingskulder	0	0	0	0
Summa skulder hänförliga till	3 978 549	-160 000	-1 313	3 817 236

	2021-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2021-12-31
Banklån	1 758 564	673 000	-3 015	2 428 549
Certifikatprogram	1 050 000	500 000	0	1 550 000
Leasingskulder	0	0	0	0
Summa skulder hänförliga till	2 808 564	1 173 000	-3 015	3 978 549

Not 23 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Fastighetsinteckningar	3 544 135	3 637 409	2 588 409
Aktier i dotterbolag	1 165 850	197 672	41 699
Summa	4 709 985	3 835 081	2 630 108

Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 436 500	2 436 500	1 763 500
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	71 981	64 998	65 591
Summa	2 508 481	2 501 498	1 829 091

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.

	2022-01-01	2021-01-01
Närstående parter	2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter	39 617	32 297
Inköp av varor/ tjänster	1 141	1 878
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	250	234

Not 25 Händelser efter balansdagen

I januari 2023 tecknades avtal med Atrium Ljungberg AB om förvärv av fastigheten Skotten 6 i Stockholm. Fastigheten som omfattar cirka 13 800 kvm fördelat på kontors-, butiks och lagerytor tillträdades den 31 januari 2023.

Övergångsnot

Not 26 Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2022 upprättat Axfast AB (publ) sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2021. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2021 upprättat koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas".

Effekten av övergången till IFRS redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för perioden 2021-01-01 - 2021-12-31, upprättad enligt årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. Koncernen har tillämpat följande

- Koncernen har valt att tillämpa undantaget i IFRS 1 avseende leasingavtal (IFRS 16) och värderar således leasingkulder och nyttjanderättstillgångar vid tidpunkten för övergång till IFRS.
- Koncernen har valt att tillämpa kraven i IAS 23 från och med dagen för övergång till IFRS. Lånekostnader som uppkommit på eller efter den tidpunkten redovisas i enlighet med IAS 23, inklusive de lånekostnader som uppkommit på eller efter den tidpunkten för kvalificerade tillgångar redan under uppförande.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS. Effekterna på koncernens rapport över resultatet, koncernens rapport över finansiell ställning och koncernens rapport över kassaflöden presenteras för de historiska perioder som har räknats om till IFRS.

Koncernens rapport över resultatet för jan-dec 2021

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	A. Förvaltningsfastigheter	B. Leasing	C. Finansiella instrument	D. Uppskjuten skatt (K3)	D. Uppskjuten skatt (IFRS)	IFRS-justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter	571 947	0	0	0	0	0	0	571 947
Övriga intäkter	531	0	0	0	0	0	0	531
Totala intäkter	572 478	0	0	0	0	0	0	572 478
Driftkostnader	-54 525	0	0	0	0	0	0	-54 525
Underhållskostnader	-16 010	0	0	0	0	0	0	-16 010
Tomträttsavgäld	-22 691	0	22 691	0	0	0	22 691	0
Fastighetsskatt	-56 563	0	0	0	0	0	0	-56 563
Fastighetsadministration	-36 052	0	0	0	0	0	0	-36 052
Totala fastighetskostnader	-185 841	0	22 691	0	0	0	22 691	-163 150
Driftnetto	386 637	0	22 691	0	0	0	22 691	409 328
Avskrivningar	-265 872	265 259	0	0	0	0	265 259	-613
Resultat efter avskrivningar	120 765	265 259	22 691	0	0	0	287 950	408 715
Centrala administrationskostnader	-30 516	0	0	0	0	0	0	-30 516
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-93	93	0	0	0	0	93	0
Rörelseresultat	90 156	265 352	22 691	0	0	0	378 199	468 355
Finansiella intäkter	7	0	0	0	0	0	0	7
Finansiella kostnader	-72 731	0	0	0	0	0	0	-72 731
Räntekostnad leasingsskuld	0	0	-22 691	0	0	0	-22 691	-22 691
Finansnetto	-72 724	0	-22 691	0	0	0	-22 691	-95 415
Förvaltningsresultat	17 432	265 352	0	0	0	0	265 352	282 784
Värdeförändringar								
Fastigheter	0	1 997 558	0	0	0	0	1 997 558	1 997 558
Räntederivat	0	0	0	73 206	0	0	73 206	73 206
Resultat före skatt	17 432	2 262 910	0	73 206	0	0	2 336 116	2 353 548
Skatt på årets resultat	-13 931	0	0	-15 080	14 531	-470 057	-470 606	-484 538
Årets resultat	3 501	2 262 910	0	58 126	14 531	-470 057	1 865 510	1 869 010

Koncernens rapport över totalresultat för jan-dec 2021

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	A. Förvaltningsfastigheter	B. Leasing	C. Finansiella instrument	D. Uppskjuten skatt (K3)	D. Uppskjuten skatt (IFRS)	IFRS-justeringar	Enligt IFRS
Årets resultat	3 501	2 262 910	0	58 126	14 531	-470 057	1 865 510	1 869 010
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	3 501	2 262 910	0	58 126	14 531	-470 057	1 865 510	1 869 010

Koncernens rapport över finansiell ställning per 31 dec 2021

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	A. Förvaltningsfastigheter	B. Leasing	C. Finansiella instrument	D. Uppskjuten skatt (K3)	D. Uppskjuten skatt (IFRS)	IFRS-justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Förvaltningsfastigheter	7 801 911	11 062 089	0	0	0	0	11 062 089	18 864 000
Materiella anläggningstillgångar	8 319	0	0	0	0	0	0	8 319
Andra långfristiga fordringar	4 784	0	0	-4 784	0	0	-4 784	0
Nyttjanderättstillgångar	0	0	778 935	0	0	0	778 935	778 935
Derivatinstrument	0	0	0	9 256	0	0	9 256	9 256
Summa anläggningstillgångar	7 815 014	11 062 089	778 935	4 472	0	0	11 845 496	19 660 510
Kundfordringar	1 683	0	0	0	0	0	0	1 683
Skattefordringar	16 267	0	0	0	0	0	0	16 267
Övriga fordringar	9 523	0	0	0	0	0	0	9 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 389	0	-5 950	0	0	0	-5 950	46 439
Likvida medel	232 297	0	0	0	0	0	0	232 297
Summa omsättningstillgångar	312 159	0	-5 950	0	0	0	-5 950	306 209
SUMMA TILLGÅNGAR	8 127 173	11 062 089	772 985	4 472	0	0	11 839 546	19 966 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital								
Aktiekapital	4 000	0	0	0	0	0	0	4 000
Reserver	800	0	0	0	0	0	0	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 733 180	11 062 089	0	-66 010	145 854	-2 237 928	8 904 005	12 637 185
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	3 737 980	11 062 089	0	-66 010	145 854	-2 237 928	8 904 005	12 641 985
Summa eget kapital	3 737 980	11 062 089	0	-66 010	145 854	-2 237 928	8 904 005	12 641 985
Skulder till kreditinstitut	1 740 625	0	0	0	0	0	0	1 740 625
Uppskjuten skatteskuld	190 779	0	0	-17 126	-145 854	2 237 928	2 074 948	2 265 727
Derivatinstrument	0	0	0	92 392	0	0	92 392	92 392
Långfristiga leasingsskulder	4 784	0	749 183	-4 784	0	0	744 399	749 183
Summa långfristiga skulder	1 936 188	0	749 183	70 482	-145 854	2 237 928	2 911 739	4 847 927
Skulder till kreditinstitut	2 237 924	0	0	0	0	0	0	2 237 924
Leverantörsskulder	47 421	0	0	0	0	0	0	47 421
Kortfristiga leasingsskulder	0	0	23 802	0	0	0	23 802	23 802
Övriga kortfristiga skulder	1 618	0	0	0	0	0	0	1 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 042	0	0	0	0	0	0	166 042
Summa kortfristiga skulder	2 453 005	0	23 802	0	0	0	23 802	2 476 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 127 173	11 062 089	772 985	4 472	0	0	11 839 546	19 966 719

Koncernens rapport över finansiell ställning per 1 jan 2021

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	A. Förvaltningsfastigheter	B. Leasing	C. Finansiella instrument	D. Uppskjuten skatt (K3)	D. Uppskjuten skatt (IFRS)	IFRS-justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Förvaltningsfastigheter	6 633 821	8 799 179	0	0	0	0	8 799 179	15 433 000
Materiella anläggningstillgångar	6 580	0	0	0	0	0	0	6 580
Andra långfristiga fordringar	4 784	0	0	-4 784	0	0	-4 784	0
Nyttjanderättstillgångar	0	0	794 189	0	0	0	794 189	794 189
Derivatinstrument	0	0	0	508	0	0	508	508
Summa anläggningstillgångar	6 645 185	8 799 179	794 189	-4 276	0	0	9 589 092	16 234 277
Kundfordringar	2 697	0	0	0	0	0	0	2 697
Skattefordringar	6 646	0	0	0	0	0	0	6 646
Övriga fordringar	5 538	0	0	0	0	0	0	5 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 557	0	-4 538	0	0	0	-4 538	27 021
Likvida medel	252 749	0	0	0	0	0	0	252 749
Summa omsättningstillgångar	299 187	0	-4 538	0	0	0	-4 538	294 649
SUMMA TILLGÅNGAR	6 944 372	8 799 179	789 651	-4 276	0	0	9 584 554	16 528 928
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital								
Aktiekapital	4 000	0	0	0	0	0	0	4 000
Reserver	800	0	0	0	0	0	0	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	3 733 680	8 799 179	0	-124 136	131 323	-1 767 871	7 038 495	10 772 175
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	3 738 480	8 799 179	0	-124 136	131 323	-1 767 871	7 038 495	10 776 976
Summa eget kapital	3 738 480	8 799 179	0	-124 136	131 323	-1 767 871	7 038 495	10 776 976
Skulder till kreditinstitut	1 680 685	0	0	0	0	0	0	1 680 685
Uppskjuten skatteskuld	181 282	0	0	-32 206	-131 323	1 767 871	1 604 342	1 785 625
Derivatinstrument	0	0	0	156 850	0	0	156 850	156 850
Långfristiga leasingsskulder	4 784	0	765 350	-4 784	0	0	760 566	765 350
Summa långfristiga skulder	1 866 751	0	765 350	119 860	-131 323	1 767 871	2 521 758	4 388 508
Skulder till kreditinstitut	1 127 879	0	0	0	0	0	0	1 127 879
Leverantörsskulder	42 663	0	0	0	0	0	0	42 663
Kortfristiga leasingsskulder	0	0	24 302	0	0	0	24 302	24 302
Övriga kortfristiga skulder	1 320	0	0	0	0	0	0	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 279	0	0	0	0	0	0	167 279
Summa kortfristiga skulder	1 339 141	0	24 302	0	0	0	24 302	1 363 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 944 372	8 799 179	789 652	-4 276	0	0	9 584 555	16 528 928

Koncernens rapport över kassaflöde jan-dec 2021

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	A. Förvaltningsfastigheter	B. Leasing	C. Finansiella instrument	D. Uppskjuten skatt (K3)	D. Uppskjuten skatt (IFRS)	IFRS-justeringar	Enligt IFRS
Den löpande verksamheten								
Resultat före skatt	17 432	2 262 910	0	73 206	0	0	2 336 116	2 353 548
Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde	265 872	-2 262 910	0	-73 206	0	0	-2 336 116	-2 070 244
Betalda skatter	-16 198	0	0	0	0	0	0	-16 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 106	0	0	0	0	0	0	267 106
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital								
Förändringar av rörelsefordringar	365 984	0	0	0	0	0	0	365 984
Förändringar av rörelseskulder	-21 982	0	0	0	0	0	0	-21 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 108	0	0	0	0	0	0	611 108
Investeringsverksamheten								
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-354 720	0	0	0	0	0	0	-354 720
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-911 240	0	0	0	0	0	0	-911 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 265 960	0	0	0	0	0	0	-1 265 960
Finansieringsverksamheten								
Upptagna lån	1 251 000	0	0	0	0	0	0	1 251 000
Amortering av lån	-612 600	0	0	0	0	0	0	-612 600
Utbetald utdelning	-4 000	0	0	0	0	0	0	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	634 400	0	0	0	0	0	0	634 400
Årets kassaflöde	-20 452	0	0	0	0	0	0	-20 452
Likvida medel vid årets början	252 749	0	0	0	0	0	0	252 749
Årets kassaflöde	-20 452	0	0	0	0	0	0	-20 452
Likvida medel vid årets slut	232 297	0	0	0	0	0	0	232 297

Noter

A. Förvaltningsfastigheter

I enlighet med tidigare redovisningsprinciper har koncernens förvaltningsfastigheter redovisats till anskaffningsvärde. I samband med övergången till IFRS omvärderas koncernens samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Värdering till verkligt värde baseras på värdering utförda av Cushman & Wakefield Sverige AB, CBRE Sweden AB och Axfast AB. För ytterligare information om tillämpade värderingsprinciper, se Not 11 Förvaltningsfastigheter och Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

B. Leasing

Axfast innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Tomträttsavtal anses vara eviga leasingavtal då dessa avtal inte kan sägas upp. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper har koncernen redovisat samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Enligt IFRS 16 redovisas koncernens leasingavtal (med undantag för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde) i rapporten över finansiell ställning.

Åtagandet att erlägga framtida leasingavgifter diskonteras och redovisas som leasingkulder, uppdelat på kort- och långfristig del, i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderättstillgångar för leasingavtalen inkluderas på en separat rad. En uppskjuten skattefordran och en uppskjuten skatteskuld redovisas hänförligt till den temporära skillnaden som uppstår och netto redovisas i rapporten över finansiell ställning. Tomträttsavgälder som tidigare redovisats i driftnetto redovisas numera som en räntekostnad på leasingkulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader.

C. Finansiella instrument

Axfast har under tidigare redovisningsprinciper redovisat samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapital 11 i BFNAR 2012:1 (K3). I samband med övergången till IFRS har därmed värderingsgrunder för ett antal finansiella instrument ändrats.

Axfast har under tidigare redovisningsprinciper tillämpat säkringsredovisning på räntederivat. Det innebär att det verkliga värdet på derivatet inte har redovisats i balansräkningen. I enlighet med IFRS 9 redovisas koncernens derivatinstrument till verkligt värde via resultatet och säkringsredovisning tillämpas ej.

Axfast har i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper tillämpat en nedskrivningsmodell för kreditförluster baserad på en inträffad händelse. I enlighet med IFRS 9 ska företag som tillämpar IFRS tillämpa en modell för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster hänförliga till de finansiella instrumenten uppgår till oväsentliga belopp.

D. Uppskjuten skatt

Majoriteten av de fastigheter som finns i koncernen har förvärvats som "paketerade" fastigheter. Axfast har enligt tidigare redovisningsprinciper beräknat värdet på den uppskjutna skatteskulden hänförlig till förvaltningsfastigheter baserat på den faktiska skattesats som köparen och säljaren har kommit överens om. I samband med övergången har Axfast justerat retroaktivt för all uppskjuten skatt som enligt K3 har redovisats på de initiala temporära skillnaderna. För några av fastigheterna som har förvärvats långt tillbaka i tiden har koncernen gjort bedömningar avseende anskaffningsvärde. Uppskjuten skatt redovisas enligt IFRS på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten.

Övriga justeringar av uppskjuten skatt utgörs av de effekter som uppkommit genom justeringar som gjorts vid övergången till IFRS. Dessa justeringar är hänförliga till redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 och verkligt värde värdering av räntederivat.

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	33 932	34 662
Summa rörelseintäkter		33 932	34 662
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-17 665	-16 539
Personalkostnader	4	-38 612	-48 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-110	-136
Rörelseresultat		-22 455	-30 653
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	706	-790
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	90 419	83 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-59 835	-61 239
Resultat efter finansiella poster		8 835	-9 396
Bokslutsdispositioner	8	63 159	27 424
Resultat före skatt		71 994	18 028
Skatt	9	-9 041	105
Årets resultat		62 953	18 133

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Årets resultat		62 953	18 133
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		62 953	18 133

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	10	5 159	4 741
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	3 101 556	3 076 078
Uppskjuten skattefordran	9	1 724	1 742
Summa anläggningstillgångar		3 108 439	3 082 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	12,18	2 777 560	3 010 022
Skattefordringar		2 497	11 385
Övriga fordringar		395	1 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 172	2 649
Likvida medel	12,14	395 571	654 348
Summa omsättningstillgångar		3 180 195	3 679 666
SUMMA TILLGÅNGAR		6 288 634	6 762 227
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 000	4 000
Reservfond		800	800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 898 247	3 884 114
Årets resultat		62 953	18 133
Summa eget kapital		3 966 000	3 907 047
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	8	54 034	40 267
Summa obeskattade reserver		54 034	40 267
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,16,18	1 386 982	1 546 762
Leverantörsskulder	12	3 479	3 844
Skulder till koncernföretag	12,18	862 876	1 231 409
Övriga skulder		2 850	2 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,17	12 413	30 085
Summa kortfristiga skulder		2 268 600	2 814 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 288 634	6 762 227

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	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående balans per 2021-01-01	4 000	800	3 870 582	17 532	3 892 914
Årets resultat	0	0	17 532	601	18 133
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	17 532	601	18 133
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	0	0	-4 000	0	-4 000
Summa	0	0	-4 000	0	-4 000
Utgående balans per 2021-12-31	4 000	800	3 884 114	18 133	3 907 047
Årets resultat	0	0	18 133	44 820	62 953
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	18 133	44 820	62 953
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	0	0	-4 000	0	-4 000
Summa	0	0	-4 000	0	-4 000
Utgående balans per 2022-12-31	4 000	800	3 898 247	62 953	3 966 000

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		8 836	-9 396
Justering för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöd		110	136
Betalda skatter		-135	380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 811	-8 880
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		1 171 828	-542 335
Förändringar av rörelseskulder		-1 249 410	573 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-68 771	21 822
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-528	-461
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-25 478	-169 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 006	-169 947
Finansieringsverksamheten			
	18		
Upptagna lån		0	500 000
Amortering av lån		-160 000	0
Utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-164 000	496 000
Årets kassaflöde		-258 777	347 875
Likvida medel vid årets början		654 348	306 473
Årets kassaflöde		-258 777	347 875
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		395 571	654 348

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	90 947	81 917
Erlagd ränta	-65 360	-60 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	110	136
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110	136

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 leasingskulder 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

	2022-01-01	2021-01-01
Uppdelning på intäkter från avtal med kunder	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Förvaltningsarvoden från dotterbolag	33 801	34 662
Övrigt	131	0
Intäkter från avtal med kunder	33 932	34 662

Not 3 Arvode till revisor

	2022-01-01	2021-01-01
Ernst & Young AB	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Revisionsuppdraget	-1 071	-599
Annan revisionsverksamhet	-167	-343
Skatterådgivning	-42	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	-1 280	-942

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

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Resultatandel HB Vedbäraren	706	-788
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	0	-2
Nedskrivning	0	0
Summa	706	-790

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	88 643	83 286
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	901	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	89 544	83 286
Övriga finansiella intäkter	875	0
Summa	875	0
Summa finansiella intäkter	90 419	83 286

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till koncernföretag	-4 701	-9 724
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-54 259	-51 396
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-58 960	-61 120
Övriga finansiella kostnader	-875	-119
Summa finansiella kostnader	-59 835	-61 239

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Periodiseringsfond	-13 767	5 221
Erhållet koncernbidrag	218 619	189 214
Lämnat koncernbidrag	-141 694	-167 011
Summa	63 159	27 424

Periodiseringsfonder	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	1 933
Periodiseringsfond 2017	19 505	19 505
Periodiseringsfond 2018	6 194	6 194
Periodiseringsfond 2019	12 635	12 635
Periodiseringsfond 2022	15 700	0
Summa	54 034	40 267

Not 9 Skatt

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Aktuell skatt	-9 023	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-18	105
Redovisad skatt	-9 041	105

Avstämning av effektiv skattesats	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Resultat före skatt	71 994	18 028
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-14 831	-3 714
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-502	-416
Ej skattepliktiga intäkter	3	0
Schablonränta på periodiseringsfonder	-41	-47
Andra ej bokförda kostnader	6 297	4 566
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	-24	-64
Övrigt	57	-220
Redovisad skatt	-9 041	105
Effektiv skattesats	-12,6%	0,6%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Kapitalförsäkring mm	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	1 742	1 742
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	-18	-18
Utgående redovisat värde 2022-12-31	1 724	1 724

Uppskjuten skattefordran	Kapitalförsäkring mm	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	1 637	1 637
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	105	105
Utgående redovisat värde 2021-12-31	1 742	1 742

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget avser inventarier och installationer.

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 536	6 100
Förvärv	528	461
Försäljningar/utrangeringar	0	-25
Utgående anskaffningsvärde	7 064	6 536
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 795	-1 684
Årets avskrivningar	-110	-136
Försäljningar/utrangeringar	0	25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 905	-1 795
Utgående redovisat värde	5 159	4 741

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 076 078	2 906 592
Aktieägartillskott	24 772	170 249
Förvärv	0	25
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	706	-788
Utgående anskaffningsvärde	3 101 556	3 076 078

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
				2022-12-31	2021-12-31
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%	6 159	6 159
AxCity Kungsholmen AB	559321-7069	Stockholm	100%	150 130	150 116
AxCity Pilen 18 Fastighets AB	556689-5263	Stockholm	100%	4 254	948
AxCity Vildmannen 10 AB	556689-9968	Stockholm	100%	9 331	6 979
AxReal Estate Sydost AB	556606-3565	Stockholm	100%	3 205	3 205
AxReal Estate Nordost AB	556606-3425	Stockholm	100%	1 469	1 469
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%	220 560	201 460
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
Torgvägen AB	556948-4552	Stockholm	100%	415 634	415 634
Vedbäraren 18 HB	916506-7480	Stockholm	52%	45 442	44 736

Not 12 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	2 777 560	3 010 022
Uppläggningsavgifter lån	3 018	3 238
Likvida medel	395 571	654 348
Summa	3 176 149	3 667 608
Finansiella skulder		
Banklån	720 000	0
Certifikat	670 000	1 550 000
Leverantörsskulder	3 479	3 843
Skulder till koncernföretag	862 876	1 231 409
Upplupna kostnader	3 593	7 642
Summa	2 259 948	2 792 894

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

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	1 406	1 097
Försäkringspremier	1 421	388
Övrigt	1 345	1 164
Redovisat värde	4 172	2 649

Not 14 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	395 571	654 348
Redovisat värde	395 571	654 348

Not 15 Eget kapital

Per den 2022-12-31 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	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	1 386 982	1 546 762
Summa	1 386 982	1 546 762

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	1 392	1 283
Upplupna räntekostnader	1 973	7 498
Rörlig ersättning	7 428	16 718
Övriga poster	1 620	4 586
Redovisat värde	12 413	30 085

Not 18 Kassaflödesinformation

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2022-01-01	2022-01-01		2021-01-01
		Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	
	2022-01-01			2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 546 762	-160 000	220	1 386 982
Skulder till koncernföretag	1 231 409	0	-368 533	862 876
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 778 171	-160 000	-368 313	2 249 858
	2021-01-01			2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 048 649	500 000	-1 887	1 546 762
Skulder till koncernföretag	677 532	0	553 877	1 231 409
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 726 181	500 000	551 990	2 778 171

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Reverser	1 390 000	1 550 000
Aktier i dotterbolag	1 632 942	1 441 517
Summa	3 022 942	2 991 517
Eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 436 500	2 436 500
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	71 981	64 998
Kapitalförsäkring	4 784	4 784
Summa	2 513 265	2 506 282

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 Övergång till RFR 2

Dessa finansiella rapporter för moderföretaget är de första som upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

De redovisningsprinciper som återfinns i Not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2022 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2021 och vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2021. De uppskattningar som gjorts per den 1 januari 2021 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Effekter på resultat och ställning

Övergången från tidigare redovisningsprinciper har inte inneburit någon effekt på moderföretagets rapport över totalresultat för 2021 eller på moderföretagets rapport över finansiell ställning per 31 december 2021. Övergången till RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretagets kassaflöde.

Axfast AB (publ)
556032-3379

NYCKELTAL

	Enligt IFRS		Enligt tidigare redovisningsprincip K3		
	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Andel miljöcertifierade fastigheter, antal, %	75	65	32	11	0
Andel miljöcertifierade fastigheter, värde, %	70	66	34	7	0
Direktavkastning, %	2,5	2,2	2,5	2,9	3,1
Driftnetto, Mkr	514	409	374	402	430
Förvaltningsresultat, Mkr *	368	283	-	-	-
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år *	5,8	6,2	5,1	-	-
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	3,6	3,4	3,6	3,7	3,8
Intäkter, Mkr	704	572	564	594	595
Kontrakterad uthyrningsgrad, %	97	97	94	95	95
Kontrakterad årshyra, Mkr	812	742	612	626	605
Marknadsvärde, Mkr	19 318	18 864	15 433	14 794	14 189
Momentan uthyrningsgrad, % *	92	86	-	-	-
Nettouthyrning, Mkr *	22	61	-	-	-
Överskottsgrad, %	73	72	66	68	72
Finansiella nyckeltal					
Balansomslutning, Mkr	20 498	19 967	6 949	6 885	7 521
Belåningsgrad, %	20	21	18	19	26
Eget Kapital, Mkr	13 263	12 642	3 738	3 687	3 428
Enterprise value	15 710	15 110	12 872	12 232	10 889
Genomsnittlig eget kapital	12 952	11 709	3 713	3 558	3 128
Genomsnittlig ränta exkl löftesprovision, %	3,1	1,7	1,9	1,8	2,1
Genomsnittlig ränta inkl löftesprovision, %	3,2	1,8	2,1	1,9	2,2
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,5	2,4	2,7	2,7
Nettoskuld, Mkr	3 608	3 754	2 561	2 562	3 300
Resultat efter finansiella poster	368	283	75	280	626
Räntebindningstid, år	4,0	2,2	3,2	3,3	3,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,9	6,0	4,1	4,3
Soliditet, %	65	63	54	54	46

* 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 fastigheter i förhållande till totala antalet fastigheter. Anges för att belysa hur stor andel av koncernens totala antal fastigheter som miljöcertifierats.	Antal miljöcertifierade fastigheter / totala antalet fastigheter
Andel miljöcertifierade fastigheter, värde, %	Summan av marknadsvärdet för miljöcertifierade fastigheter i förhållande till totalt marknadsvärde. Anges för att belysa hur stor andel av förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde som miljöcertifierats.	Marknadsvärde för miljöcertifierade fastigheter / förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde
Direktavkastning, %	Enligt rapporterad direktavkastning från MSCI. Anges för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastning avseende driftnetto i förhållande till marknadsvärde.	
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Anges för att belysa förvaltningsfastigheternas löpande intjäning.	Hyresintäkter - 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 / förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde
Hyresintäkter, 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, 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 förvaltningsfastigheternas 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 / förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde
Enterprise value	Marknadsvärde med avdrag för nettoskuld. Anges för att belysa det värde av förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde som är obelånat efter avdrag för likvida medel.	Förvaltningsfastigheternas 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 vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	
Genomsnittlig ränta inkl löftesprovision, %	Genomsnittlig räntesats för räntebärande skulder och outnyttjade kreditfaciliteter vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.	
Kapitalbindningstid, år	Genomsnittlig återstående löptid till förfall av räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	
Nettoskuld, Mkr	Räntebärande 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

Axfast AB (publ)
556032-3379

Stockholm per dagen för elektronisk signatur

Alf Göransson
Styrelseordförande

Antonia Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Caroline Berg
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