

Styrelsen och verkställande direktören för

Axfast AB (publ)

Org nr 556032-3379

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - Moderföretaget	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	21

Axfast AB (publ)

Org nr 556032-3379

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten***Koncernen*

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.

Viktiga händelser

Ombyggnadsprojektet av fastigheten Boken 6 på Kungsgatan har slutförts under året och kontorshyresgästerna Grant Thornton och Boston Consulting Group har flyttat in på drygt 7 000 kvm, vilket innebär att projektet nu är fullt uthyrt.

Under sommaren tecknades avtal med Areim och Blackstone om förvärv av fastigheten Lysbomben 5 på Kungsholmen. Fastigheten som omfattar 16 000 kvm och är fullt uthyrd till Socialstyrelsen tillträdde den 29 juni. Några försäljningar har inte genomförts under året.

Per 2021-12-31 äger Axfast AB 20 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 18 864 Mkr (15 433). Fastigheterna har värderats externt av CBRE eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till 12,0 procent (2,8). En positiv värdeförändring syns inom samtliga segment men med starkast uppgång inom kontorssegmentet.

Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr.

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter (Mkr)	572	564	594	595	562	527	448	460	444	388
Driftnetto (Mkr)	387	374	402	430	415	357	288	302	289	263
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	17	75	280	626	347	435	22	67	146	66
Balansomslutning (Mkr)	8 135	6 949	6 885	7 521	6 502	6 720	7 166	6 041	5 216	5 411
Eget Kapital (Mkr)	3 738	3 738	3 687	3 428	2 827	2 508	2 104	2 099	2 053	1 916
Marknadsvärde (Mkr)	18 864	15 433	14 794	14 189	12 430	11 547	10 686	8 090	6 509	6 676
Överskottsgrad	68%	66%	68%	72%	74%	68%	66%	67%	67%	70%
Belåningsgrad	21%	18%	19%	26%	26%	33%	44%	45%	45%	48%
Justerad soliditet	74%	77%	76%	69%	67%	61%	50%	50%	52%	46%

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under 2021 till 572 Mkr (564). I ett mellan åren jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3 procent, från 563 Mkr 2020 till 547 Mkr 2021, som en följd av tomställda projektfastigheter. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 96,6 procent (93,9).

Axfast redovisar ett driftnetto på 387 Mkr (374), vilket motsvarar en driftnettoökning med 3,5 procent jämfört med 2020. Det ökade driftnettet förklaras av förvärvet av fastigheten Lysbomben 5 som genomfördes under sommaren 2021. För ett mellan åren jämförbart bestånd minskar driftnettet med 2 procent, från 374 Mkr 2020 till 368 Mkr 2021 och bolaget redovisar en överskottsgrad på 68 procent (66). Rörelseresultatet uppgår till 90 Mkr (134). Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 17 Mkr (75).

Investeringar

Kontorsfastigheten Lysbomben 5 på Kungsholmen förvärvades under året från Areim och Blackstone. Fastigheten omfattar totalt 16 000 kvm och är fyllt uthyrd. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 355 Mkr (222).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till -20 Mkr (71). Likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 232 Mkr (253). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 987 Mkr (2 814). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2021 uppgick till 3 738 Mkr (3 738). Bolagets justerade soliditet uppgick till 74 procent (77).

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 35 Mkr (33). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -9 Mkr (2). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2021 uppgick till 3 907 Mkr (3 893). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*Koncernen*

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

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 väl fördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2022 års resultat före skatt med 7 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 45 procent (54) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 74 procent (77). 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. Finansieringen läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 2,2 år (3,2).

Bolagets derivat marknadsvärderas vid varje årsskifte och verkligt värde uppgår vid årets slut till -83 Mkr (-156).

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Axfast marknadsvärderar med hjälp av CBRE och Cushman & Wakefield sitt fastighetsbestånd två gånger per år, där eventuella nedskrivningsbehov identifieras. Nedskrivning görs om marknadsvärdet till väsentlig del understiger redovisat värde.

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 konjunktur-utvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 7 810 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 18 864 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 det genomför bolaget ett arbete med att miljöinventera samtliga fastigheter, med målsättningen att hela fastighetsportföljen ska vara miljöcertifierad enligt Breeam In Use vid utgången av första kvartalet 2022. Vid utgången av 2021 är 65 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget Kapital 2020-12-31	4 000	800	3 679 245	54 435	3 738 480
Disposition av föregående års resultat			54 435	-54 435	–
Eget kapitaldel av obeskattade reserver					–
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				3 501	3 501
Vid årets slut	4 000	800	3 729 680	3 501	3 737 981

Moderföretaget	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget Kapital vid årets början	4 000	800	3 870 581	17 533	3 892 914
Disposition av föregående års resultat			17 533	-17 533	–
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>					–
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				18 132	18 132
Vid årets slut	4 000	800	3 884 114	18 132	3 907 046

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 3 902 247 170 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 898 247 170
Summa	<u>3 902 247 170</u>

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med regler i ABL 17 kap 3§. Utdelning bedöms inte hindra bolaget eller koncernföretagen från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller från att göra erforderliga investeringar.

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Hysesintäkter	2	571 947	563 435
Övrig intäkter		531	505
Driftskostnader		-54 525	-46 395
Underhållskostnader		-16 010	-25 638
Tomträttsavgäld		-22 691	-24 518
Fastighetskostnader		-56 563	-59 398
Fastighetsadministration	4	-36 052	-33 593
Driftnetto		386 637	374 398
Avskrivningar och utrangeringar av materiella anläggningstillgångar	5	-265 872	-223 553
Resultat efter avskrivningar		120 765	150 845
Centrala administrationskostnader	3,4	-30 516	-16 213
Resultat vid försäljning av fastigheter		-93	-167
Rörelseresultat		90 156	134 465
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-72 731	-59 987
Resultat efter finansiella poster		17 432	74 542
Resultat före skatt		17 432	74 542
Skatt på årets resultat	9	-13 931	-20 107
Årets resultat		3 501	54 435

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	7 676 140	6 435 778
Pågående projekt	11	125 771	198 043
Inventarier och installationer	12	8 319	6 580
		<u>7 810 230</u>	<u>6 640 401</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 784	4 784
		<u>4 784</u>	<u>4 784</u>
Summa anläggningstillgångar		7 815 014	6 645 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 683	2 697
Skattefordringar		16 267	6 646
Övriga fordringar		9 523	5 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 340	36 493
		<u>87 813</u>	<u>51 374</u>
Kassa och bank		232 297	252 749
Summa omsättningstillgångar		320 110	304 123
SUMMA TILLGÅNGAR		8 135 124	6 949 308

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	4 000	4 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	16	3 733 980	3 734 480
		<u>3 737 980</u>	<u>3 738 480</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	190 779	181 282
Övriga avsättningar		4 784	4 784
		<u>195 563</u>	<u>186 066</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 748 000	1 685 500
		<u>1 748 000</u>	<u>1 685 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 238 500	1 128 000
Leverantörsskulder		47 421	42 663
Övriga skulder		1 618	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	166 042	167 279
		<u>2 453 581</u>	<u>1 339 262</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 135 124	6 949 308

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 432	74 542
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	265 872	223 876
	283 304	298 418
Betald skatt	-16 198	-18 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 106	279 582
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	365 985	11 082
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-21 983	-63 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 108	227 523
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-354 720	-221 621
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-911 240	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-323
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 265 960	-221 944
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 251 000	328 000
Amortering av lån	-612 600	-259 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	634 400	65 000
Årets kassaflöde	-20 452	70 579
Likvida medel vid årets början	252 749	182 170
Likvida medel vid årets slut	232 297	252 749

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	7	64
Erlagd ränta	-71 158	-58 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	265 872	223 553
Vinst vid försäljning av fastigheter	-	167
Övriga avsättningar	-	156
	265 872	223 876

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Nettoomsättning		34 662	32 840
		34 662	32 840
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-18 638	-16 370
Personalkostnader	4	-46 540	-32 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-136	-132
Rörelseresultat		-30 652	-16 344
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-790	-2 127
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	83 286	68 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-61 240	-48 371
Resultat efter finansiella poster		-9 396	2 133
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		5 220	13 303
Koncernbidrag erhållna		189 214	91 390
Koncernbidrag lämnade		-167 011	-89 462
Resultat före skatt		18 027	17 364
Skatt på årets resultat	9	105	169
Årets resultat		18 132	17 533

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	12	4 741	4 416
		4 741	4 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	3 076 078	2 906 592
Uppskjuten skattefordran	17	1 742	1 637
Andra långfristiga fordringar		4 784	4 784
		3 082 604	2 913 013
Summa anläggningstillgångar		3 087 345	2 917 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 010 022	2 447 218
Skattefordringar		11 385	11 765
Övriga fordringar		1 262	1 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 887	4 345
		3 028 556	2 464 398
Kassa och bank		654 348	306 473
Summa omsättningstillgångar		3 682 904	2 770 871
SUMMA TILLGÅNGAR		6 770 249	5 688 300

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Reservfond		800	800
		4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 884 114	3 870 582
Årets resultat		18 132	17 533
		3 902 246	3 888 115
		3 907 046	3 892 915
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	18	40 267	45 487
		40 267	45 487
Avsättningar			
Övriga avsättningar		4 784	4 784
		4 784	4 784
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 550 000	1 050 000
Leverantörsskulder		3 843	2 448
Skulder till koncernföretag		1 231 409	677 532
Övriga skulder		2 813	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	30 087	12 634
		2 818 152	1 745 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 770 249	5 688 300

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-9 396	2 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	136	455
	-9 260	2 588
Betald skatt	380	-7 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 880	-5 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-542 335	86 731
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	573 037	-103 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 822	-21 955
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-461	-312
Avyttring av dotterbolag		-
Investeringar i finansiella tillgångar	-169 486	-29 673
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 947	-29 985
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	-
Amortering av lån	-	-259 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	496 000	-263 000
Årets kassaflöde	347 875	-314 940
Likvida medel vid årets början	306 473	621 413
Likvida medel vid årets slut	654 348	306 473

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	81 917	69 717
Erlagd ränta	-60 009	-47 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	136	132
Vinst avyttring byggnader och mark	-	-
Övriga avsättningar	-	323
	136	455

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFN allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderföretagen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderföretaget".

Bolagets säte mm

Bolaget Axfast AB har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Drottninggatan 78, 101 24 Stockholm.

Värderingsprinciper mm

Intäkter

Koncernen

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd *BFNAR 2020:1. Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset*. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av en ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekterna av Covid-19 redovisas som intäkter inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

Moderbolaget

I egenskap av moderbolag tillhandhåller Axfast AB i sin verksamhet dotterbolagen tjänster avseende förvaltning, ledning och finansiell rådgivning. Intäkterna redovisas i den period de avser och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och inventarier och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet, tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas normalt på frånträdesdagen. Förvärv av fastigheter redovisas från tillträdesdagen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras som tillgångar till den del det är sannolikt att bolaget kommer att erhålla ekonomiska fördelar förknippade med utgiften i framtiden, dvs när utgiften är värdehöjande.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

	Koncernen	Moderbolaget
Förvaltningsfastigheter		
- Stomme	50-100 år	-
- Stomkompletteringar	35 år	-
- Fasad/fönster	25-50 år	-
- Yttertak	30-40 år	-
- Installationer	25-35 år	-
- Hyresgästanpassningar	5-15 år	-
- Markanläggningar	20 år	-
- Byggnadsinventarier	5-20 år	-
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år	3-5 år

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Nedskrivningen reverseras helt eller delvis om förhållanden som var grunden till nedskrivningen förändrats och därmed ökar värdet.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Finansiella fordringar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Säkringsredovisning

Axfasts ränteswapavtal skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter. Axfast har upprättat en säkerhetsdokumentation som beskriver ränterisken. Säkringsinstrumentet säkrar en del av den säkrade posten. Att ta bort denna risk genom att betala en fast ränta i swappen överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Räntekupongerna på swapparna redovisas löpande i resultaträkningen som en del av bolagets räntekostnader med hänsyn tagen till periodisering av upplupen ränta på swappen. Orealiserade värdeförändringar avseende swapparna redovisas inte i resultat- eller balansräkning. Säkringsrelationen upphör om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. Ett säkringsinstrument som har ersatts med ett annat säkringsinstrument är inte förfall eller avveckling enligt den under rubriken "Säkringsinstrument" dokumenterade riskhanteringsstrategin, vilken omfattar ett sådant förfarande. En säkringsrelation kan också upphöra om säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Vid upphörande av säkringsredovisning värderas och redovisas säkringsinstrument och säkrad post enligt principerna för värdering vid det första redovisningstillfället men utifrån förhållandena vid den tidpunkt då säkringen upphör. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen. Föreligger en helt effektiv säkring vid den tidpunkt då säkringsredovisningen upphör, blir resultateffekten noll.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntats återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv bokförs i enlighet med vad köparen och säljaren är överens om i affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlighet.

*Leasingavtal**Företaget som /leasegivare*

Leasingavtal där koncernen är leasegivare avser främst hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Företaget som /leasetagare

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och bilar. Samtliga avtal redovisas som operationella, vilket innebär att leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäker och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciper i koncernredovisningen.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Not 2 Hyresintäkter koncernen

Kontraktsfälllostrukturen avseende Axfast bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser den totala hyresvolymen under kontraktens löptider. Bostäder redovisas separat då den formella uppsägningstiden är 3 månader.

Kontraktsfälllostruktur per 2021-12-31	Kontraktsvärde, Tkr
Kommersiellt, löptid	
2022	103 518
2023	105 948
2024	119 115
2025	22 518
2026+	400 023
Summa	751 122
Bostäder	13 730
Totalt	764 852

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen och moderföretaget		
E&Y		
Revisionsuppdrag	-599	-626
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-343	-26
	<u>-942</u>	<u>-652</u>

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda**Moderföretaget**

	12	12
Varav kvinnor	25%	25%
Koncernen totalt	12	12
Varav kvinnor	25%	25%
	-	

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar
Könsfördelning i företagsledningen**

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Moderföretaget och koncernen

Löner och ersättningar	-29 084	-18 955
Summa	-29 084	-18 955
Sociala kostnader	-16 331	-12 300
(varav pensionskostnader) ¹	-(4 767)	-(4 538)

1) Av företagets pensionskostnader avser 1 456 tkr (1 237) bolagets VD.

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl.
och övriga anställda**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Moderföretaget		
Styrelse och VD	-6 638	-6 318
(varav tantiem)	(-)	(-)
Övriga anställda	-22 446	-12 637
Totalt	<u>-29 084</u>	<u>-18 955</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Förvaltningsfastigheter	-265 258	-221 837
Inventarier och installationer	-614	-565
	<u>-265 872</u>	<u>-222 402</u>
Moderföretaget		
Inventarier och installationer	-136	-132
	<u>-136</u>	<u>-132</u>

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Moderföretaget		
Resultatandel HB Vedbäraren	-788	-1 960
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	-2	-167
	<u>-790</u>	<u>-2 127</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	7	64
	<u>7</u>	<u>64</u>
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	83 286	68 975
	<u>83 286</u>	<u>68 975</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-72 731	-59 987
	<u>-72 731</u>	<u>-59 987</u>
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-51 516	-6 539
Räntekostnader, övriga	-9 724	-41 832
	<u>-61 240</u>	<u>-48 371</u>

Not 9 Skatt på årets resultat	2021-01-01		2020-01-01	
	-2021-12-31		-2020-12-31	
Koncernen				
Aktuell skatt		-4 999		-176
Uppskjuten skatt		-8 932		-19 931
		<u>-13 931</u>		<u>-20 107</u>
Moderföretaget				
Aktuell skatt		-		-176
Uppskjuten skatt		105		345
		<u>105</u>		<u>169</u>

Aktuell skatt beräknas skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom justeringar för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Avstämning av effektiv skatt	2021-01-01		2020-01-01	
	-2021-12-31		-2020-12-31	
Koncernen	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		17 432		74 542
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 591	21,4%	-15 952
Ej avdragsgilla kostnader	46,8%	-8 161	14,8%	-11 060
Ej skattepliktiga intäkter	-0,6%	108	-0,2%	113
Ej avdragsgilla räntekostnader	12,8%	-2 233	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,3%	-55	0,1%	-78
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	0,4%	-64	0,1%	-85
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	-7,8%	5 826
Övrigt	-0,4%	66	-1,5%	1 130
Redovisad effektiv skatt	<u>79,9%</u>	<u>-13 931</u>	<u>27,0%</u>	<u>-20 107</u>

Avstämning av effektiv skatt	2021-01-01		2020-01-01	
	-2021-12-31		-2020-12-31	
Moderbolaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		18 027		17 364
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 714	21,4%	-3 716
Ej avdragsgilla kostnader	2,3%	-416	1,9%	-326
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,3%	-47	0,4%	-63
Andra ej bokförda kostnader	-25,3%	4 566	-26,2%	4 548
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	0,4%	-64	0,5%	-85
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,9%	-156
Övrigt	1,2%	-221	0,2%	-33
Redovisad effektiv skatt	<u>-0,6%</u>	<u>105</u>	<u>-1,0%</u>	<u>169</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter	2021-12-31		2020-12-31	
	Koncernen			
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		8 298 723		8 164 496
Förvärv		1 142 973		-
Ombyggnader		424 640		137 576
Avyttringar och utrangeringar		-7 718		-3 349
		<u>9 858 618</u>		<u>8 298 723</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-1 862 945		-1 643 300
Årets avskrivning enligt plan		-265 259		-222 988
Förvärv		-61 992		-
Avyttringar och utrangeringar		7 718		3 343
		<u>-2 182 478</u>		<u>-1 862 945</u>
Redovisat värde vid årets slut		7 676 140		6 435 778
Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna		18 864 000		15 433 000
		(+/- 10%)		(+/- 10%)
Taxeringsvärden		6 817 605		6 638 822
Varav byggnad		3 401 050		3 421 817
Varav mark		3 416 555		3 217 005

Verkligt värde (marknadsvärde) är bedömt av externa värderare enligt gängse kassaflödesmetodik, där avkastningskraven har hämtats från marknaden. Direktavkastningskravet som använts vid värderingen ligger inom intervallet 3,00-5,10 procent för kommersiella fastigheter och i intervallet 1,00-1,10 procent för bostadsfastigheter. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen ligger vid utgången av året på 3,4 procent (3,6).

Not 11 Pågående projekt

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Vid årets början	198 043	115 170
Årets förändring	-72 272	82 873
Redovisat värde vid årets slut	125 771	198 043

De nedlagda projektkostnaderna hänförs sig främst till de pågående projekten i fastigheterna Boken 6 och Jakob Mindre 11.

Not 12 Inventarier och installationer

Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 258	12 659
Förvärv	2 353	1 178
Utrangeringar	-1 249	-579
	14 362	13 258
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-6 678	-6 692
Utrangeringar	1 249	579
Årets avskrivning enligt plan	-614	-565
	-6 043	-6 678
Redovisat värde vid årets slut	8 319	6 580
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 100	6 367
Inköp	461	312
Avyttringar och utrangeringar	-25	-579
	6 536	6 100
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 684	-2 131
Avyttringar och utrangeringar	25	579
Årets avskrivning enligt plan	-136	-132
	-1 795	-1 684
Redovisat värde vid årets slut	4 741	4 416

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 906 592	2 877 242
Aktieägartillskott	170 249	31 310
Köp av bolag	25	-
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	-788	-1 960
Redovisat värde vid årets slut	3 076 078	2 906 592

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel i % 1)	2021-12-31	2020-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
AxCity Fastighets, 556574-6350	54 000	100,0	144 907	144 907
AxCity Jakob 11 Fastighets AB, 556462-4749	1 000 000	100,0	476 155	476 155
AxCity Jordbromalm 3:3 AB, 556716-2200	1 000	100,0	6 159	6 159
AxCity Kungsholmen AB, 559321-7069	25 000	100,0	150 116	-
AxCity Pilen 18 Fastighets AB, 556689-5263	1 000	100,0	948	319
AxCity Vildmannen 10 AB, 556689-9968	1 000	100,0	6 979	4 793
AxReal Estate Sydost AB, 556606-3565	100	100,0	3 205	3 205
AxReal Estate Nordost AB, 556606-3425	100	100,0	1 469	1 469
Boksexan Fastighets AB	500	100,0	705 755	704 091
Bryggmästaren Fastighets AB, 556893-5729	50 000	100,0	392 359	392 359
Fastighets AB Mäster Mikael, 556322-2297	100 000	100,0	42 260	42 260
FAB Stockholm Sporren 16, 556740-9429	1 000	100,0	201 460	185 781
Fastighets AB Taktäckaren, 556055-0260	1 000	100,0	231 724	231 724
Glasburken 1 Fastighets AB, 556606-3466	100	100,0	10 265	10 265
Handels AB Vox, 556025-5332	1 000	100,0	486	486
Jakob Mindre 5 AB	50 000	100,0	217 348	217 348
Nedra Runby 1:57 Fastighets AB, 556606-3706	100	100,0	24 113	24 113
Torgvägen AB, 556948-4552	1 000	100,0	415 634	415 634
Vedbäraren 18 HB, 916506-7480		52,0	44 736	45 524
			3 076 078	2 906 592

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresrabatter	46 393	22 024
Tomträttsavgäld	5 950	4 538
Uppläggningsavgifter lån	3 331	1 351
Räntor	1 097	566
Försäkringspremier	388	1 094
Övriga poster	3 181	6 920
	60 340	36 493
	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretaget		
Uppläggningsavgifter lån	3 331	1 351
Räntor	1 097	566
Försäkringspremier	388	1 094
Övriga poster	1 071	1 334
	5 887	4 345

Not 15 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 902 247 170 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 898 247 170
Summa	3 902 247 170

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier	40 000	40 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Förvaltningsfastigheter	7 676 140	6 968 077	708 063
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	7 676 140	6 968 077	708 063
	2020-12-31	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 435 778	5 797 671	638 107
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	6 435 778	5 797 671	638 107
	2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Koncernen			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1 936	-147 797	-145 861
Pensionsavsättningar	1 423	—	1 423
20,6% av obeskattade reserver	—	-46 341	-46 341
	3 359	-194 138	-190 779
	2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Koncernen			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	2 581	-134 031	-131 450
Pensionsavsättningar	1 345	—	1 345
21,4% av obeskattade reserver	—	-51 177	-51 177
	3 926	-185 208	-181 282

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderbolag			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	319	–	319
Pensionsavsättningar	1 423	–	1 423
	<u>1 742</u>	<u>–</u>	<u>1 742</u>

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderbolag			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	292	–	292
Pensionsavsättningar	1 345	–	1 345
	<u>1 637</u>	<u>–</u>	<u>1 637</u>

Not 18 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Periodiseringsfond 2015	–	5 220
Periodiseringsfond 2016	1 933	1 933
Periodiseringsfond 2017	19 505	19 505
Periodiseringsfond 2018	6 194	6 194
Periodiseringsfond 2019	12 635	12 635
	<u>40 267</u>	<u>45 487</u>

Not 19 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-2 år	700 000	688 500
Förfallotidpunkt, 2-3 år	297 000	700 000
Förfallotidpunkt, 3-4 år	200 000	297 000
Förfallotidpunkt, 4-5 år	551 000	–
	<u>1 748 000</u>	<u>1 685 500</u>

Axfasts skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 3 987 Mkr (2 814), varav 1 748 Mkr (1 685) är långfristiga. Det genomsnittliga räntan uppgår vid utgången av året till 1,8 procent (2,1). Räntebindningstiden uppgår till 2,2 år (3,2).

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	126 206	134 692
Upplupna personalkostnader	1 283	1 354
Upplupna räntekostnader	9 810	8 237
Periodiserade fastighetskostnader	28 743	22 996
	<u>166 042</u>	<u>167 279</u>
Moderföretaget		
Upplupna personalkostnader	1 283	1 354
Upplupna räntekostnader	7 498	6 228
Övriga poster	21 306	5 052
	<u>30 087</u>	<u>12 634</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 637 409	2 588 409
	<u>3 637 409</u>	<u>2 588 409</u>
Aktier i dotterbolag	197 672	41 699
	<u>197 672</u>	<u>41 699</u>
Summa ställda säkerheter	3 835 081	2 630 108
Sedvanliga covenanten finns i form av belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, räntetäckningsgrad samt ägarförhållande.		
Eventalförpliktelser	–	–
	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretaget		
Ställda säkerheter		
Reverser	1 550 000	1 050 000
	<u>1 550 000</u>	<u>1 050 000</u>
Aktier i dotterbolag	1 441 517	1 237 764
	<u>1 441 517</u>	<u>1 237 764</u>
Summa ställda säkerheter	2 991 517	2 287 764
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 986 500	2 813 500
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	64 998	65 591
	<u>4 051 498</u>	<u>2 879 091</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har Rysslands invasion av Ukraina skapat oro i Sverige och i världen, vilket påverkar den ekonomiska utvecklingen. Det är inte känt hur situationen kommer att utvecklas och det finns därför en osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen och företagets ledning utvärderar löpande situationen. Det är svårt att bedöma de direkta och indirekta effekterna av kriget på bolaget efter balansdagen och hur det påverkar bolagets framtida utveckling, men på kort sikt är det dock ingen eller begränsad påverkan på bolaget.

Not 23 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till AxFast Holding AB org nr 556740-9437 med säte i Stockholm.

Av moderföretagets omsättning har 100 procent fakturerats till koncernbolag. I övrigt har inga inköp eller försäljningar skett inom koncernen. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.

Not 24 Definitioner**Överskottsgrad**

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas bedömda marknadsvärde vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital, plus övervärdet på fastigheterna (bedömt marknadsvärde minus bokfört värde) reducerat med uppskjuten skatt om 20,6 procent, i förhållande till totala tillgångar plus övervärdet på fastigheterna reducerat med uppskjuten skatt.

Stockholm per dagen för elektronisk signatur

Alf Göransson
Ordförande

Antonia Ax:son Johnson

Caroline Berg

Ingalill Berglund

Johan Fant

Fredrik Wirdenius

Johan Berfenstam
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats per dagen för elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Axfast AB (publ), org.nr 556032-3379

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Axfast AB (publ) för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Axfast AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 17 mars 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor