

Årsredovisning och koncernredovisning

Axfast AB (publ)

Org.nr 556032-3379

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31



Axfast AB (publ)
556032-3379

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Axfast AB (publ) (556032-3379) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 75 procent av Antonia Ax:son Johnson, till 20 procent av Alexandra Mörner och till 5 procent av Göran Ennerfelt.

Väsentliga händelser under året

År 2023 har varit ett starkt år för Axfast som återigen levererat den högsta omsättningen och det högsta driftnettot i bolagets historia. Detta tack vare fortsatta förvärv genomförda projekt och en hög indexuppräknig av hyrorna. Värdepågången har vi sett en nedgång i fastighetsvärdena i hela Sverige som en följd av kraftigt stigande räntor under året och därmed höjda avkastningskrav. Värdenedgången för bolagets portfölj uppgick till -2,3 procent för året, vilket dock var betydligt bättre än för branschsnittet totalt som landade på -7,4 procent enligt MSCI:s index.

Under året tillträdde Boston Consulting Group sina totalrenoverade kontorsytor i projektfastigheten Jakob Mindre 11, vilket innebär att fastighetens samtliga kontorsytor nu är fullt uthyrd.

Hysesavtal tecknades bland annat med Evolution Services Sweden i den nyförvärvade fastigheten Skotten 6 som därmed är fullt uthyrd avseende kontorsytorna. Axfast genomförde under året även sin första uthyrning till en co-working aktör då Helio flyttade in på knappt 1 400 kvadratmeter i kvarteret Bryggmästaren på Gamla Brogatan.

Under året har ombyggnadsprojektet på logistikfastigheten Jordbromalm 4:8 löpt på och hyresgästen Storex flyttar in under 2024. Projektet omfattar cirka 8 500 kvadratmeter.

Nyuthyrningarna för året uppgick till cirka 4 700 kvadratmeter och till en hyra om knappt 37 Mkr. Nettouthyrningen för perioden uppgick till -14 Mkr. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid året slut 96,2 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 33 Mkr till en hyresökning om 10,7 procent.

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

Per 2023-12-31 äger Axfast AB 21 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 20 767 Mkr (19 318 Mkr). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till -2,3 procent (1,3 procent).

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under 2023 till 868 Mkr (704). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 12 procent, från 704 Mkr 2022 till 789 Mkr 2023. De högre hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av hyresavtalens indexreglering som för 2023 uppgick till knappt 10,9 procent. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 96 procent (97).

Axfast redovisar ett driftnetto på 643 Mkr (514), vilket motsvarar en driftnettoökning med 25 procent jämfört med 2022. Det ökade driftnettot förklaras delvis av förvärvet av Skotten 6 som genomfördes i januari 2023. För ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 14 procent, från 514 Mkr 2022 till 585 Mkr 2023. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 74 procent (73). Fastighetsportföljens realiserade värdeförändring uppgick till -393 Mkr (238), vilket i huvudsak förklaras av höjda avkastningskrav inom samtliga segment. För koncernens räntederivat uppgick den realiserade värdeförändringen till -133 Mkr (175) som ett resultat av fallande långa marknadsräntor under slutet av året.

Investeringar

I januari förvärvades fastigheten Skotten 6 i Stockholm av Atrium Ljungberg. Fastigheten omfattar cirka 13 800 kvadratmeter fördelat på kontors-, butiks- och lagerytor. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 298 Mkr (217 Mkr).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 199 Mkr (-14 Mkr). Likvida medel uppgick per den 31 december till 417 Mkr (218). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 5 432 Mkr (3 827). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 13 373 Mkr (13 263).

Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 43 Mkr (34). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8 Mkr (9). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2023 uppgick till 3 991 Mkr (3 966). Antalet anställda vid årets slut var 14 (14). Bolagets soliditet uppgick till 60 procent (64).



Flerårsöversikt/nyckeltal

Koncernen	2023	2022	2021*	2020*	2019*
Intäkter (Mkr)	868	704	572	564	594
Driftnetto (Mkr)	643	514	409	374	402
Förvaltningsresultat (Mkr)	381	368	283	-	-
Resultat efter skatt (Mkr)	-127	625	1 869	54	263
Överskottsgrad	74%	73%	72%	66%	68%
Kontrakterad uthyrningsgrad	96%	97%	97%	94%	95%
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr)	20 767	19 318	18 864	6 436	6 521
Extern finansiering (Mkr)	5 432	3 827	3 987	2 814	2 745
Eget kapital (Mkr)	13 131	13 263	12 642	3 738	3 687
Belåningsgrad	26%	20%	21%	18%	19%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,7	4,7	4,9	6,0	4,1
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal)	90,0	75,0	65,0	32,0	11,0
Moderföretaget	2023	2022	2021*	2020*	2019*
Nettoomsättning (Mkr)	43	34	35	33	34
Balansomslutning (Mkr)	6 693	6 289	6 762	5 688	6 050
Soliditet (%)	60%	64%	58%	69%	65%
Antal anställda	14	14	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 driftnettot under K3 belastats med kostnader avseende tomträttsavgäld till skillnad mot IFRS redovisningen där kostnad för tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad på leasingskulder 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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en välfördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2024 års resultat före skatt med 9 Mkr.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Koncernens soliditet uppgår vid årsskiftet till 59 procent (65). 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 3,5 år (4,0).

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 Forum Fastighetsekonomi AB och vid resterande tillfällen genomförs internvärderingar 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 20 767 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. Som en del i arbetet har bolaget under året energinventerat samtliga fastigheter. Under året har dessutom ytterligare fyra fastigheter miljöcertifierats. Vid utgången av 2023 är 90 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 957 200
Årets resultat	29 153
	3 986 353
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	4 000
I ny räkning överföres	3 982 353
	3 986 353

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter	3	866 100	703 404
Övriga intäkter	4	2 248	686
Totala intäkter		868 348	704 090
Driftkostnader		-72 504	-56 616
Underhållskostnader		-21 682	-19 983
Fastighetskostnader		-86 090	-78 656
Fastighetsadministration	5	-44 735	-35 200
Totala fastighetskostnader		-225 011	-190 455
Driftnetto		643 337	513 635
Avskrivningar	12	-1 269	-961
Resultat efter avskrivningar		642 068	512 674
Centrala administrationskostnader	5,6,7	-25 160	-22 476
Finansiella intäkter	8	9 365	943
Finansiella kostnader	9	-220 990	-99 598
Räntekostnad leasingsskuld	13	-23 801	-23 801
Finansnetto		-235 426	-122 456
Förvaltningsresultat		381 482	367 742
Värdeförändringar			
Fastigheter	11	-392 787	238 042
Räntederivat	14,19	-133 932	174 602
Resultat före skatt		-145 237	780 386
Skatt	10	17 977	-155 714
Årets resultat		-127 260	624 672

Årets resultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		-127 260	624 672
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat		-127 260	624 672

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	20 767 000	19 318 000
Materiella anläggningstillgångar	12	11 349	8 933
Nyttjanderättstillgångar	13	965 051	778 935
Derivatinstrument	14,19	17 247	98 839
Summa anläggningstillgångar		21 760 647	20 204 707
Kundfordringar	14,19	5 653	0
Derivatinstrument	14,19	2 113	421
Övriga fordringar		6 060	10 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	90 567	64 437
Likvida medel	14,16	416 948	218 347
Summa omsättningstillgångar		521 341	293 534
SUMMA TILLGÅNGAR		22 281 988	20 498 241
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	4 000	4 000
Reserver		800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		13 126 603	13 257 866
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		13 131 403	13 262 666
Summa eget kapital		13 131 403	13 262 666
Skulder till kreditinstitut	14,19	3 803 450	1 727 703
Uppskjuten skatteskuld	10	2 344 190	2 394 506
Derivatinstrument	14,19	61 826	7 794
Långfristiga leasingsskulder	13,19	929 740	749 183
Summa långfristiga skulder		7 139 206	4 879 186
Skulder till kreditinstitut	14,19	1 616 557	2 089 533
Leverantörsskulder	14,19	33 431	40 923
Aktuella skatteskulder	10	22 741	19 585
Kortfristiga leasingsskulder	13,19	29 361	23 802
Övriga kortfristiga skulder	14,19,20	16 405	8 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,19,21	292 884	174 451
Summa kortfristiga skulder		2 011 379	2 356 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 281 988	20 498 241

Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 000	0	800	12 637 186	12 641 986	12 641 986	
Årets resultat	0	0	0	624 672	0	624 672	
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	-4 000	-4 000	
Summa	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000	
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 000	0	800	13 257 855	13 262 655	13 262 655	
Årets resultat	0	0	0	-127 260	0	-127 260	
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0	
Årets totalresultat	0	0	0	-127 260	-127 260	-127 260	
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Utdelning	0	0	0	-4 000	0	-4 000	
Summa	0	0	0	-4 000	-4 000	-4 000	
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 000	0	800	13 126 603	13 131 403	13 131 403	



Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-145 237	780 386
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		527 988	-411 683
Betalda skatter		-31 962	8 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		350 789	377 626
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-13 019	-18 431
Förändringar av rörelseskulder		94 424	8 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		432 194	367 583
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 520 198	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-314 398	-217 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 834 596	-217 533
Finansieringsverksamheten			
	22		
Upptagna lån		2 325 000	720 000
Amortering av lån		-720 000	-880 000
Amortering av leasingkuld			
Utbetald utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 601 000	-164 000
Årets kassaflöde		198 598	-13 950
Likvida medel vid årets början	16	218 347	232 297
Årets kassaflöde		198 601	-13 950
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		416 948	218 347

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	9 365	943
Erlagd ränta	-200 057	-99 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1 269	961
Värdeförändring fastigheter	392 787	-238 042
Värdeförändring räntederivat	133 932	-174 602
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	527 988	-411 683



Axfast AB (publ)
556032-3379

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Moderföretaget är ett aktieföretag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Kungsgatan 57, 111 22 Stockholm.

Styrelsen har den 17 maj 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 17 maj 2024.

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 fortlävnad (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 förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

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

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade 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 hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

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

- Inventarier och installationer 5-10 år

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

Leasingavtal

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

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare - Tomträtter

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

Koncernen som leasetagare - Tillämpning av praktiska undantag

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

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

Klassificering och värdering**Finansiella tillgångar**

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

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

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

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

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

Finansiella skulder

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

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

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. 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,

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

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

Likvida medel

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

Eget kapital

Samtliga 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

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

Kassaflöde

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



Axfast AB (publ)
556032-3379

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och 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 Forum Fastighetsekonomi AB och vid resterande tillfällen genomförs internvärderingar av Axfast. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas huvudsakligen kvartalsvis samt till viss del månadsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 866 100 tkr (703 404 tkr för 2022). Majoriteten av koncernens kommersiella hyreskontrakt är kopplade till förändringar i KPI.

Kontraktfallostrukturen avseende Axfasts bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktvärde 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 5,2 år.

Kontraktfallostruktur per 2023-12-31	Antal kontrakt	Kontraktvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella lokaler</i>			
2024	84	136 347	14%
2025	54	65 243	7%
2026	58	211 725	21%
2027	19	92 771	9%
2028	20	127 747	13%
2029+	28	349 435	35%
Summa kommersiella lokaler	263	983 268	98%
Bostäder	100	16 287	2%
Totalt	363	999 555	100%

De tio största hyresgästerna svarar för 63 % av den totala kontrakterade kommersiella årshyran och den enskilt största hyresgästen står för ca 13 % av den kontrakterade årshyran. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 96,4%.

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	928 884	745 416
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	824 062	717 826
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	741 251	608 772
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	520 937	547 317
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	445 861	411 820
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 654 293	1 879 571
Summa	5 115 289	4 910 722
Bostäder	16 287	15 172
Totalt	5 131 576	4 925 894

Not 4 Övriga intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Elstöd	1 766	0
Utdelning från Brandkontoret	482	554
Summa	2 248	554

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31			2022-01-01 - 2022-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor procent %	Varav män procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	14	43%	57%	13	35%	65%
Totalt i koncernen	14	43%	57%	13	35%	65%

	2023-01-01 - 2023-12-31			2022-01-01 - 2022-12-31		
	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%

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	-20 247	-18 349
Sociala kostnader	-7 325	-6 718
Pensionskostnader	-3 970	-3 926
Summa	-31 542	-28 993
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-8 687	-5 197
Sociala kostnader	-2 559	-1 576
Pensionskostnader	-1 216	-1 201
Övriga personalkostnader	-1 667	-1 645
Summa	-14 129	-9 619
Totalt i koncernen	-45 671	-38 612

Ersättningar till styrelseledamöter, den verkställande direktören och motsvarande befattningshavare

	2023-01-01 - 2023-12-31				
	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	-5 015	0	-2 016	0	-7 031
Andra ledande befattningshavare (3)	-6 716	0	-1 954	0	-8 670
Summa	-13 831	0	-3 970	0	-17 801

	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

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Centrala administrationskostnader		
Administrationskostnader	-5 541	-2 044
Personalkostnader	-18 739	-19 361
Arvode till revisor	-880	-1 071
Summa	-25 160	-22 476

Not 7 Arvode till revisor

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-823	-1 044
Annan revisionsverksamhet	-27	-28
Övrigt	-30	-210
Summa	-880	-1 282

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 föranleds av iakttagelser vid granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	379	28
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	8 986	915
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	9 365	943

Not 9 Finansiella kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	-219 546	-98 626
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-621	-97
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-220 167	-98 723
Övriga finansiella kostnader	-823	-875
Summa	-823	-875
Summa finansiella kostnader	-220 990	-99 598

Not 10 Skatt

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-33 761	-26 929
	-33 761	-26 929
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	51 738	-128 785
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	0
	51 738	-128 785
Redovisad skatt i resultaträkningen	17 977	-155 714
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-145 237	780 386
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	29 919	-160 760
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	-156	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-9 627	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-876	-531
Ej skattepliktiga intäkter	136	114
Schablonränta på periodiseringsfonder	-419	-61
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	-241	-24
Skattereduktion på inventarier	0	3 287
Avdrag tidigare års räntenetton	0	2 233
Övrigt, temporära skillnader	-759	27
Redovisad skatt	17 977	-155 714
Effektiv skattesats	-12,4%	-20,0%

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 2023-01-01	166 101	1 606	167 707
<i>Redovisat:</i>			
I resultatet	38 340	11 131	49 471
I övrigt totalresultat	0	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	204 441	12 736	217 178

	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 skatteskuld	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Nyttjanderätts-tillgångar	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	-45 614	-2 330 050	-166 101	-20 448	-2 562 213
<i>Redovisat:</i>					
I resultatet	-3 921	28 068	-38 340	16 459	2 266
I övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	-49 535	-2 301 982	-204 441	-3 988	-2 559 947

Uppskjuten skatteskuld	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastigheter	Nyttjanderätts-tillgångar	Derivatinstrument	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	-44 925	-2 237 928	-166 101	-1 907	-2 450 861
<i>Redovisat:</i>					
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

Uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 204 441 tkr (166 101 tkr) har kvittats mot uppskjutna skattefordringar hänförliga till leasingskulder uppgående till 204 441 tkr (166 101 tkr) enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

Uppskjuten skatt	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran	12 736	1 606
Uppskjuten skatteskuld	-2 355 505	-2 396 112
Netto uppskjuten skatteskuld	-2 342 769	-2 394 506

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Axfasts fastighetsbestånd består av 21 fastigheter varav 5 av dessa är tomträtter. Beståndet utgörs av kontors-, handels, hotell, bostads och logistikfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Både externa och interna värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst två gånger per år. Värderingarna sker löpande under året och har utförts av Cushman & Wakefield Sverige AB, Forum Fastighetsekonomi 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 observerbara.

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	2023-01-01	2022-01-01
Ingående redovisat värde	- 2023-12-31	- 2022-12-31
19 318 000	18 864 000	
Förvärv	1 543 574	0
Investeringar	298 213	215 958
Orealiserade värdeförändringar	-392 787	238 042
Utgående redovisat värde	20 767 000	19 318 000

Värderingsmodell

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

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningar har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, dvs. de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. 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	2023-12-31		2022-12-31	
	intervall	genomsnitt	intervall	genomsnitt
Direktavkastningskrav restvärde, %	0,98 - 5,50 %	3,99%	0,99 - 5,15%	3,61%
Långsiktig vakansgrad, %	0 - 5,50 %	3,23%	0,20 - 4,78%	3,13%
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	76 - 655	378	84 - 773	360
Marknadshyra, kr/kvm	1 031 - 9 574	4 817	1 021 - 9 049	4 360

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)	2023-12-31
Direktavkastningskrav, + 0,25 %	802 100
Direktavkastningskrav, - 0,25 %	929 600
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	167 200
Långsiktig vakansgrad, +/- 1,0 %	225 700
Marknadshyra +/- 10 %	2 046 100

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

Projektportfölj

Koncernens projektportfölj vid årets slut omfattar en total investeringsvolym om 261 Mkr, varav 108 Mkr är upparbetat vid utgången av året.

Fastighet	Projekt	Status	Bedömd investering (Tkr)	Upparbetat (Tkr)	Bedömt färdigställt
Boken 6	Utvecklingsprojekt	Pågående	50 000	5 546	2024
Jakob Mindre 11	Utvecklingsprojekt	Pågående	47 000	17 035	2024
Vinkelhaken 9	Utvecklingsprojekt	Pågående	41 000	11 937	2024
Skotten 6	Hyresgästanpassning	Pågående	20 000	19 604	2024
Jakob Mindre 5	Hyresgästanpassning	Pågående	19 000	18 834	2024
Jordbromalm 4:8	Hyresgästanpassning	Pågående	23 000	7 955	2024
Brygmästaren 6 & 7	Hyresgästanpassning	Pågående	15 000	13 126	2024
Jordbromalm 3:3	Hyresgästanpassning	Ej startad	13 000	0	2024
Riddaren 16	Underhåll	Ej startad	13 000	28	2024
Vedbäraren 18	Underhåll	Pågående	11 500	8 587	2024
Övriga			8 700	5 795	2024
Totalt			261 200	108 447	

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i koncernen avser inventarier och installationer.

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 936	14 362
Förvärv	3 949	1 574
Försäljningar/utrangeringar	-264	0
Utgående anskaffningsvärde	19 621	15 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 003	-6 043
Årets avskrivningar	-1 269	-960
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 272	-7 003
Utgående redovisat värde	11 349	8 933

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	Leasingskulder
Ingående balans 1 januari 2022	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 2022	778 935	772 985
Tillkommande avtal	0	0
Avslutade avtal	0	0
Omvärderingar av avtal	186 116	186 116
Räntekostnader	0	0
Leasingavgifter	0	0
Utgående balans 31 december 2023	965 051	959 101

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

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-23 801	-23 801
Summa	-23 801	-23 801

Axfast redovisar ett kassaflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 23 801 tkr för räkenskapsåret 2023 (23 801 tkr 2022). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 19 Finansiella risker.

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
	Kundfordringar	0	5 653
Upplupna intäkter	0	68 703	68 703
Derivatinstrument	19 360	0	19 360
Likvida medel	0	416 948	416 948
Uppläggningsavgifter lån	0	11 493	11 493
Summa	19 360	502 797	522 157
Finansiella skulder			
Banklån	0	4 100 007	4 100 007
Certifikatprogram	0	1 320 000	1 320 000
Leverantörsskulder	0	33 431	33 431
Övriga kortfristiga skulder	0	16 405	16 405
Upplupna kostnader	0	60 614	60 614
Derivatinstrument	0	61 826	61 826
Summa	0	5 592 283	5 592 283

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
	Kundfordringar	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 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. härledda från prisnoteringar)

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

Derivat

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

Räntebärande skulder samt kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresrabatter	68 703	48 523
Räntor	8 875	1 406
Försäkringspremier	1 615	1 421
Övriga poster	11 374	13 087
Redovisat värde	90 567	64 437

Not 16 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	416 948	218 347
Redovisat värde	416 948	218 347

Av koncernens banktillgodohavanden utgörs 0 tkr (0 tkr för 2022) 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	
			2023-12-31	2022-12-31
Axfast AB (publ)	556032-3379	Teknisk, ekonomisk förvaltning av fasti	Moderföretag	Moderföretag
AxCity Fastighets AB	556574-6350	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Jakob 11 Fastighets AB	556462-4749	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Jordbromalm 3:3 AB	556716-2200	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Kungsholmen AB	559321-7069	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Pilen 18 Fastighets AB	556689-5263	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxCity Skotten AB	556948-4537	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	-
AxCity Vildmannen 10 AB	556689-9968	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxReal Estate Sydost AB	556606-3565	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
AxReal Estate Nordost AB	556606-3425	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Boksexan Fastighets AB	559152-1470	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Bryggmästaren Fastighets AB	556893-5729	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Fastighets AB Mäster Mikael	556322-2297	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Fastighets AB Stockholm Sporren 16	556740-9429	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Fastighets AB Taktäckaren	556055-0260	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Glasburken 1 Fastighets AB	556606-3466	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Handelsaktiebolaget Vox	556025-5332	Äger 48% i Vedbäraren 18 HB	100%	100%
Jakob Mindre 5 AB	556972-6648	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Nedre Runby 1:57 Fastighets AB	556606-3706	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Torgvågen AB	556948-4552	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	100%	100%
Vedbäraren 18 HB	916506-7480	Uthyrning & förvaltning av fastigheter	52%	52%

Not 18 Eget kapital**Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet på 4 000 tkr (4 000 tkr för 2022) består av 40 000 aktier (40 000 aktier 2022). 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
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 utthyrning 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	2 141	263
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	3 360	4
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	0	-313
Förfallna kundfordringar >90 dagar	151	-82
Förlustreservering	0	0
Netto redovisat värde	5 653	-128

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 2022).

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Förväntade kundförluster för kundfordringar och periodiserade hyresrabatter (enligt förenklad metod)		
Ingående redovisat värde	0	0
Återföring av tidigare års reserveringar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Konstaterade kreditförluster	66	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Utgående redovisat värde	66	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 3,93 år (4,01 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 2023 uppgick ränteswapparnas volym till 3 725 tkr (2 400 tkr per 31 december 2022). 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 2023 uppgick värdeförändringen för derivat till -133 931 tkr (174 602 tkr under 2022), varav realiserade 0 tkr (0 tkr under 2022). Värdet av derivaten uppgick vid räkenskapsårets slut till -42 466 tkr (91 466 tkr per 31 december 2022). 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsränta +/-1%	+/- 54 300	+/- 38 300

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 2023 uppgick outnyttjade lånelöften till 1 400 Mkr, varav 1 320 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	2023-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Banklån	85 088	380 855	2 271 099	1 177 348	696 968	4 611 357
Certifikatprogram	1 320 000	0	0	0	0	1 320 000
Leasingskulder*	14 428	14 934	59 733	59 733	810 273	959 101
Leverantörsskulder	33 431	0	0	0	0	33 431
Derivatinstrument	-26 294	-24 607	-97 624	-94 663	-82 788	-325 976
Övriga kortfristiga skulder	16 405	0	0	0	0	16 405
Upplupna kostnader	60 614	0	0	0	0	60 614
Summa	1 503 672	371 182	2 233 208	1 142 418	1 424 453	6 674 932

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

*Leasingskulder inom koncernen är hänförliga till tomrätter vilka redovisas som eviga leasingavtal. Totala tomrättsavgälden betald under 2023 uppgick till 23 801 tkr (23 801 tkr för år 2022) och redovisas som räntekostnader i koncernens rapport över resultat.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Axfast ingått

	Belopp 2023-12-31	Utnyttjad 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Utnyttjad 2022-12-31
Banklån	4 111 500	4 111 500	2 436 500	2 436 500
Certifikatsprogram	2 000 000	1 320 000	2 000 000	670 000
Kreditlöften	1 400 000	0	1 600 000	720 000
Summa	7 511 500	5 431 500	6 036 500	3 826 500

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 22 281 990 tkr (20 498 241 tkr).

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	22 519	10 492
Moms	-7 102	-3 464
Övrigt	988	1 067
Redovisat värde	16 405	8 095

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	230 703	148 439
Upplupna personalkostnader	1 567	1 392
Upplupna räntekostnader	29 594	11 178
Periodiserade fastighetskostnader	31 020	13 447
Redovisat värde	292 884	174 456

Not 22 Kassaflödesanalys

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2023-12-31
Banklån	3 147 236	955 000	-2 229	4 100 007
Certifikatprogram	670 000	650 000	0	1 320 000
Leasingskulder	0	0	0	0
Summa skulder hänförliga till	3 817 236	1 605 000	-2 229	5 420 007

	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

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 019 135	3 544 135
Aktier i dotterbolag	1 114 441	1 165 850
Summa	6 133 576	4 709 985

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 111 500	2 436 500
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	73 777	71 981
Summa	4 185 277	2 508 481

Not 24 Transaktioner med närstående

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

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

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

Närstående parter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	46 093	39 617
Inköp av varor/ tjänster	1 416	1 141
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	376	250

Not 25 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har Axfast tecknat avtal med SEB Trygg Liv om förvärv av fastigheterna Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 i Stockholm. Fastigheterna som omfattar cirka 10 400 kvadratmeter fördelat på kontors- butiks- och restaurangytor tillträdde den 24 april 2024.

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	43 148	33 932
Summa rörelseintäkter		43 148	33 932
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-24 737	-17 665
Personalkostnader	4	-43 571	-38 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-233	-110
Rörelseresultat		-25 393	-22 455
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	1 089	706
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105 607	90 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-73 349	-59 835
Resultat efter finansiella poster		7 954	8 835
Bokslutsdispositioner	8	21 317	63 159
Resultat före skatt		29 271	71 994
Skatt	9	-118	-9 041
Årets resultat		29 153	62 953

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		29 153	62 953
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		29 153	62 953

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	10	8 576	5 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	4 014 193	3 101 556
Uppskjuten skattefordran	9	1 776	1 724
Summa anläggningstillgångar		4 024 545	3 108 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	12,18	2 511 602	2 777 560
Skattefordringar		11 382	2 497
Övriga fordringar		407	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 567	4 172
Likvida medel	12,14	132 547	395 571
Summa omsättningstillgångar		2 668 505	3 180 195
SUMMA TILLGÅNGAR		6 693 050	6 288 634
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		4 000	4 000
Reservfond		800	800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 957 200	3 898 247
Årets resultat		29 153	62 953
Summa eget kapital		3 991 153	3 966 000
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	8	33 706	54 034
Överavskrivningar		973	0
Summa obeskattade reserver		34 679	54 034
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,16,18	1 318 140	1 386 982
Leverantörsskulder	12	6 099	3 479
Skulder till koncernföretag	12,18	1 322 273	862 876
Övriga skulder		2 632	2 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,17	18 074	12 413
Summa kortfristiga skulder		2 667 218	2 268 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 693 050	6 288 634

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 2022-01-01	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
Årets resultat	0	0	62 953	-33 800	29 153
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	62 953	-33 800	29 153
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning	0	0	-4 000	0	-4 000
Summa	0	0	-4 000	0	-4 000
Utgående balans per 2023-12-31	4 000	800	3 957 200	29 153	3 991 153



MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 954	8 836
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		233	110
Betalda skatter		-9 054	-135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-867	8 811
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		720 069	1 171 828
Förändringar av rörelseskulder		8 064	-1 249 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		727 266	-68 771
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 651	-528
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-912 638	-25 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-916 289	-26 006
Finansieringsverksamheten			
	18		
Upptagna lån		650 000	0
Amortering av lån		-720 000	-160 000
Utdelning		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-74 000	-164 000
Årets kassaflöde		-263 023	-258 777
Likvida medel vid årets början		395 570	654 348
Årets kassaflöde		-263 023	-258 778
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		132 547	395 570

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	114 535	90 947
Erlagd ränta	-69 809	-65 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	233	110
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	233	110

Axfast AB (publ)
556032-3379

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Moderföretagets väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning

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

Intäkter

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

Leasing

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

Resultat från aktier i dotterföretag

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

Skatter

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

Andelar i dotterföretag

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Axfast AB (publ)
556032-3379

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Uppdelning på intäkter från avtal med kunder		
Förvaltningsarvoden från dotterbolag	43 100	33 801
Övrigt	48	131
Intäkter från avtal med kunder	43 148	33 932

Not 3 Arvode till revisor

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	-823	-1 071
Annan revisionsverksamhet	-27	-167
Skatterådgivning	-30	-42
Övriga tjänster	0	0
Summa	-880	-1 280

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

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Resultatandel HB Vedbäaren	1 089	706
Summa	1 089	706

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	98 431	88 643
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	6 353	901
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	104 784	89 544
Övriga finansiella intäkter	823	875
Summa	823	875
Summa finansiella intäkter	105 607	90 419

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till koncernföretag	-41 375	-4 701
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-31 151	-54 259
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-72 526	-58 960
Övriga finansiella kostnader	-823	-875
Summa finansiella kostnader	-73 349	-59 835

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Periodiseringsfond	20 327	-13 767
Överavskrivningar	-974	0
Erhållet koncernbidrag	197 807	218 619
Lämnat koncernbidrag	-195 844	-141 694
Summa	21 317	63 158
Periodiseringsfonder	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	19 505
Periodiseringsfond 2018	6 194	6 194
Periodiseringsfond 2019	12 635	12 635
Periodiseringsfond 2022	14 877	15 700
Summa	33 706	54 034

Not 9 Skatt

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Aktuell skatt	-169	-9 023
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	51	-18
Redovisad skatt	-118	-9 041
Avstämning av effektiv skattesats	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Resultat före skatt	29 271	71 994
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-6 030	-14 831
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-331	-502
Ej skattepliktiga intäkter	18	3
Schablonränta på periodiseringsfonder	-213	-41
Andra ej bokförda kostnader	6 627	6 297
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	-241	-24
Skatt hänförlig till tidigare år	-169	0
Övrigt	221	57
Redovisad skatt	-118	-9 041
Effektiv skattesats	-0,4%	-12,6%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Kapitalförsäkring mm	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	1 724	1 724
Redovisat:		
I resultatet	51	51
Utgående redovisat värde 2023-12-31	1 775	1 775
Uppskjuten skattefordran	Kapitalförsäkring mm	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	1 742	1 742
Redovisat:		
I resultatet	-18	-18
Utgående redovisat värde 2022-12-31	1 724	1 724

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 064	6 536
Förvärv	3 808	528
Försäljningar/utrangeringar	-158	0
Utgående anskaffningsvärde	10 714	7 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 905	-1 795
Årets avskrivningar	-233	-110
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 138	-1 905
Utgående redovisat värde	8 576	5 159

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 101 556	3 076 078
Aktieägartillskott	27 499	24 772
Förvärv	884 049	0
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	1 089	706
Utgående anskaffningsvärde	4 014 193	3 101 556

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	
				2023-12-31	2022-12-31
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%	7 091	6 159
AxCity Kungsholmen AB	559321-7069	Stockholm	100%	150 130	150 130
AxCity Pilen 18 Fastighets AB	556689-5263	Stockholm	100%	10 101	4 254
AxCity Skotten AB	556948-4537	Stockholm	100%	884 049	0
AxCity Vildmannen 10 AB	556689-9968	Stockholm	100%	10 061	9 331
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%	240 550	220 560
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%	46 531	45 442

Not 12 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 191 602	2 777 560
Uppläggningsavgifter lån	1 860	3 018
Likvida medel	132 547	395 571
Summa	1 326 009	3 176 149
Finansiella skulder		
Banklån	0	720 000
Certifikat	1 320 000	670 000
Leverantörsskulder	6 099	3 479
Skulder till koncernföretag	1 322 273	862 876
Upplupna kostnader	18 074	3 593
Summa	2 666 446	2 259 948

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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	8 876	1 406
Försäkringspremier	1 615	1 421
Övrigt	2 076	1 345
Redovisat värde	12 567	4 172

Not 14 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	132 547	395 571
Redovisat värde	132 547	395 571

Not 15 Eget kapital

Per den 2023-12-31 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	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	1 318 140	1 386 982
Summa	1 318 140	1 386 982

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	1 077	1 392
Upplupna räntekostnader	-5 515	1 973
Rörlig ersättning	18 585	7 428
Övriga poster	3 927	1 620
Redovisat värde	18 074	12 413

Not 18 Kassaflödesinformation

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 386 982	-70 000	1 158	1 318 140
Skulder till koncernföretag	862 876	0	459 397	1 322 273
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 249 858	-70 000	460 555	2 640 413
	2022-01-01	Kassaflödes- påverkande förändringar	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	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

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Reverser	1 320 000	1 390 000
Aktier i dotterbolag	1 646 171	1 632 942
Summa	2 966 171	3 022 942
Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 111 500	2 436 500
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	73 777	71 981
Kapitalförsäkring	4 784	4 784
Summa	4 190 061	2 513 265

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.

Axfast AB (publ)
556032-3379

NYCKELTAL

	Enligt IFRS			Enligt tidigare redovisningsprincip K3	
	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Andel miljöcertifierade fastigheter, antal, %	90	75	65	32	11
Andel miljöcertifierade fastigheter, värde, %	89	70	66	34	7
Direktavkastning, %	2,9	2,5	2,2	2,5	2,9
Driftnetto, Mkr	643	514	409	374	402
Förvaltningsresultat, Mkr *	381	368	283	-	-
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år *	5,2	5,8	6,2	5,1	-
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,0	3,6	3,4	3,6	3,7
Intäkter, Mkr	868	704	572	564	594
Kontrakterad uthyrningsgrad, %	96	97	97	94	95
Kontrakterad årshyra, Mkr	983	812	742	612	626
Marknadsvärde, Mkr	20 767	19 318	18 864	15 433	14 794
Momentan uthyrningsgrad, % *	96	92	86	-	-
Nettouthyrning, Mkr *	-14	22	61	-	-
Överskottsgrad, %	74	73	72	66	68
Finansiella nyckeltal					
Balansomslutning, Mkr	22 282	20 498	19 967	6 949	6 885
Belåningsgrad, %	26	20	21	18	19
Eget Kapital, Mkr	13 131	13 263	12 462	3 738	3 687
Enterprise value	15 752	15 710	15 110	12 872	12 232
Genomsnittlig eget kapital	13 197	12 592	11 709	3 713	3 558
Genomsnittlig ränta exkl löftesprovision, %	4,2	3,1	1,7	1,9	1,8
Genomsnittlig ränta inkl löftesprovision, %	4,3	3,2	1,8	2,1	1,9
Kapitalbindningstid, år	2,7	3,0	2,5	2,4	2,7
Nettoskuld, Mkr	5 015	3 608	3 754	2 561	2 562
Resultat efter finansiella poster	381	381	283	75	280
Räntebindningstid, år	3,9	4,0	2,2	3,2	3,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	4,7	4,9	6,0	4,1
Soliditet, %	59	65	63	54	54

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

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Beräkning
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Andel miljöcertifierade fastigheter, antal, %	Antal miljöcertifierade 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	Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Anges för att belysa förvaltningsfastigheternas löpande intjäning.	Hysesintäkter - totala fastighetskostnader
Förvaltningsresultat, Mkr	Driftnetto med avdrag för avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansnetto. Anges för att belysa koncernens löpande intjäning.	Driftnetto - avskrivningar - centraladministration - finansnetto
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	Återstående kontraktsvärde dividerat med genomsnittlig kontrakterad årshyra. Anges för att belysa fastighetsportföljens hyresrisk.	Återstående kontraktsvärde / kontrakterad årshyra där kvarstående hyresrabatter periodiserats över kontraktens löptid
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Summan av respektive fastighets direktavkastningskrav multiplicerat fastighetens marknadsvärde i förhållande till portföljens totala marknadsvärde.	Fastighetens direktavkastningskrav x marknadsvärde / förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde
Hysesintäkter, Mkr	Debiterade hyror, hyrestillägg minus hyresrabatter	Debiterade hyror + hyrestillägg - hyresrabatter
Kontrakterad uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra inkl tillägg för uthyrda lokaler, både för hyresavtal som löper per periodens utgång och för ingångna hyresavtal där hyresperioden ej ännu börjat löpa, i relation till summan av kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler. Anges för att belysa hur stor andel av fastighetsportföljens totala potentiella hyresintäkter som omfattas av ingångna hyresavtal.	Kontrakterad hyra för ingångna hyresavtal, både avseende de som löper per balansdagen och för hyresavtal som ännu inte börjat löpa / (kontrakterad hyra + bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler)
Kontrakterad årshyra	Summan av hyra inklusive tillägg, 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

