

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

## **Axfast AB (publ)**

Org.nr 556032-3379

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

**Axfast AB (publ)**  
556032-3379

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Axfast AB (publ) (556032-3379) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

Under 2024 har Axfast återigen levererat den högsta omsättningen och det högsta driftnettot i bolagets historia. Detta är ett resultat av genomförda förvärv, färdigställda projekt som till stora delar är uthyrda samt en hög indexuppräknings av hyrorna. Även fastighetsportföljen har haft en positiv utveckling under året med en värdeuppgång om 3,8 procent, vilket kan jämföras mot branschsnittet som totalt landade på 0,6 procent enligt MSCI:s index. Axfast värdeuppgång är huvudsakligen kopplat till årets förvärv, nyuthyrning och omförhandling till höga hyresnivåer samt tillskapande av nya byggrätter.

Under perioden har ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknats med Deloitte avseende kontorslokaler i fastigheten Taktäckaren 2. Årshyran uppgår till knappt 66 Mkr och förhyrningen avser cirka 8 800 kvadratmeter med inflytt under 2025-2026.

Inom fastigheten Lysbomben 5 har bygglov erhållits för utveckling av cirka 10 000 kvadratmeter BTA kontor och tillhörande parkeringsgarage.

Under året har ombyggnationsprojektet på logistikfastigheten Jordbromalm 4:8 färdigställt och hyresgästen Storex har flyttat in i de nya lokalerna under årets första kvartal. Projektet omfattade cirka 8 500 kvadratmeter.

Inom fastigheterna Boken 6 och Vinkelhaken 9 har det under året startats två separata utvecklingsprojekt. Projekten omfattar bland annat installation av ny ventilation och förbättring av brandutrymningen för att tillskapa effektivare kontor. På fastigheten Vinkelhaken 9 görs även förändringar i butikslayouten, tillskapande av cykelrum, omklädnadsrum samt en ny takterrass på vindsvåningen. Hyresavtal har under året tecknats med Rituals Cosmetics avseende en av de nya butiksyrtorna.

Under perioden har avtal ingåtts med långivare gällande hållbarhetslänkning av utestående lånevolym. Total hållbarhetslänkad volym uppgår vid utgången av året till 4 312 Mkr. Lånen är direkt kopplade till bolagets mål om energioptimering, miljöcertifiering av fastighetsportföljen samt arbete för att säkerställa och främja en sund konkurrens inom byggsektorn.

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.

I mars 2024 tecknades 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 restaurangtyor tillträdde den 24 april.

Nyuthyrningarna för året uppgick till cirka 9 900 kvadratmeter och till en hyra om knappt 71 Mkr. Nettouthyrningen för perioden uppgick till -12,5 Mkr. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid året slut 92,7 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 94 Mkr till en hyresökning om 8,2 procent.

Per 2024-12-31 äger Axfast AB 21 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 23 263 Mkr (20 767 Mkr). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till 3,8 procent (-2,3 procent).

## Resultat

Intäkterna uppgick under 2024 till 1 013 Mkr (868). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent, från 789 Mkr 2023 till 870 Mkr 2024. De högre hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av hyresavtalens indexreglering som för 2024 uppgick till drygt 6,5 procent och av att kontorsytorna i den tidigare projektfastigheten Jakob Mindre 11 varit fullt uthyrda under året. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 92,7 procent (96).

Axfast redovisar ett driftnetto på 786 Mkr (643), vilket motsvarar en driftnettoökning med 22 procent jämfört med 2023. Det ökade driftnettot förklaras delvis av förvärvet av Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 som genomfördes i april 2024. I ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 14 procent, från 587 Mkr 2023 till 667 Mkr 2024. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 78 procent (74). Fastighetsportföljens realiserade värdeförändring uppgick till 833 Mkr (-393), vilket i huvudsak är ett resultat av årets förvärv, nyuthyrningar till höga hyresnivåer och tillskapande av byggrätter på fastigheten Lysbomben 5. För koncernens räntederivat uppgick den realiserade värdeförändringen till 29 Mkr (-134) som ett resultat av stigande långa marknadsräntor under slutet av året.

### Investeringar

I april förvärvades fastigheterna Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 i Stockholm av SEB Trygg Liv. Fastigheterna omfattar cirka 10 400 kvadratmeter fördelat på kontors-, butiks- och restaurangytor. Förvärvet genomfördes som fastighetsköp och har under året reglerats in i den sedan tidigare ägda fastigheten Vinkelhaken 9. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 140 Mkr (298 Mkr).

### Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till -84 Mkr (199 Mkr). Likvida medel uppgick per den 31 december till 333 Mkr (417). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 6 602 Mkr (5 432). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 14 164 Mkr (13 131).

### Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 42 Mkr (43). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 18 Mkr (8). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2024 uppgick till 4 036 Mkr (3 991). Antalet anställda vid årets slut var 15 (14). Bolagets soliditet uppgick till 54 procent (60).

## Flerårsöversikt/nyckeltal

| Koncernen                                       | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020* |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Intäkter (Mkr)                                  | 1 013  | 868    | 704    | 572    | 564   |
| Driftnetto (Mkr)                                | 786    | 643    | 514    | 409    | 374   |
| Förvaltningsresultat (Mkr)                      | 459    | 381    | 368    | 283    | -     |
| Resultat efter skatt (Mkr)                      | 1 037  | -127   | 625    | 1 869  | 54    |
| Överskottsgrad                                  | 78%    | 74%    | 73%    | 72%    | 66%   |
| Kontrakterad uthyrningsgrad                     | 93%    | 96%    | 97%    | 97%    | 94%   |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr)     | 23 263 | 20 767 | 19 318 | 18 864 | 6 436 |
| Extern finansiering (Mkr)                       | 6 602  | 5 432  | 3 827  | 3 987  | 2 814 |
| Eget kapital (Mkr)                              | 14 164 | 13 131 | 13 263 | 12 642 | 3 738 |
| Belåningsgrad                                   | 28%    | 26%    | 20%    | 21%    | 18%   |
| Räntetäckningsgrad (ggr)                        | 2,7    | 2,7    | 4,7    | 4,9    | 6,0   |
| Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet (antal) | 75%    | 84%    | 75%    | 65%    | 32%   |
| Moderföretaget                                  | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020* |
| Nettoomsättning (Mkr)                           | 42     | 43     | 34     | 35     | 33    |
| Balansomslutning (Mkr)                          | 7 516  | 6 693  | 6 289  | 6 762  | 5 688 |
| Soliditet (%)                                   | 54%    | 60%    | 64%    | 58%    | 69%   |
| Antal anställda                                 | 15     | 14     | 14     | 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 realiserade 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 leasingkulder inom finansnettot. Förvaltningsresultat rapporterades inte i den tidigare K3 redovisningen och därför presenteras inget värde för 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 2025 års resultat före skatt med 10 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 57 procent (59). 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 (3,9).

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 intervjuvärderingar av Axfast.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till länefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas värde till 23 263 Mkr.

## Hållbarhet

Axfast arbetar för att långsiktigt äga, förvalta, nyproducera och förädla fastigheter så att det sker på ett effektivt och miljöanpassat sätt. Genom ett aktivt miljöarbete, ständiga förbättringar och förebyggande åtgärder verkar vi för att våra hyresgäster erbjuds en tilltalande och sund boende- och lokalmiljö. Under året har vi fortsatt arbetet med att miljöcertifiera vårt bestånd. Tre fastigheter har miljöcertifierats under perioden och för ytterligare fem fastigheter pågår arbete med att omcertifiera certifikat som löpt ut under året. Vid utgången av året är 75 procent av bolagets förvaltningsfastigheter miljöcertifierade i enlighet med Breeam in use.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att energikartlägga fastighetsbeståndet och har även börjat beräkna koldioxidbelastningen i större bygg- och renoveringsprojekt för att begränsa utsläppet av växthusgaser.

Utöver miljöfrågor arbetar Axfast med frågor kopplade till social hållbarhet för att bidra till att förbättra samhället och skapa bra förutsättningar för våra medarbetare, samarbetspartners och de platser vi är verksamma på. Bland annat har bolaget under året fortsatt vårt engagemang i samverkansgrupper, avsatt resurser för att förbättra gaturum och miljön mellan husen samt genomfört oannonserade arbetsplatskontroller på större byggen för att motverka dels arbetsplatsolyckor och dels arbetslivskriminalitet.

## Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Balanserad vinst                               | 3 982 352 449        |
| Årets resultat                                 | 48 702 170           |
|                                                | <b>4 031 054 619</b> |
| Disponeras så att:                             |                      |
| Till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie) | 4 000 000            |
| I ny räkning överföres                         | 4 027 054 619        |
|                                                | <b>4 031 054 619</b> |

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

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

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET       |       | 2024-01-01       | 2023-01-01      |
|------------------------------------------|-------|------------------|-----------------|
| Belopp i tkr                             | Not   | - 2024-12-31     | - 2023-12-31    |
| Hysesintäkter                            | 3     | 1 012 126        | 866 100         |
| Övriga intäkter                          | 4     | 552              | 2 248           |
| <b>Totala intäkter</b>                   |       | <b>1 012 678</b> | <b>868 348</b>  |
| Driftkostnader                           |       | -77 321          | -72 504         |
| Underhållskostnader                      |       | -19 165          | -21 682         |
| Fastighetsskatt                          |       | -86 042          | -86 090         |
| Fastighetsadministration                 | 5     | -43 983          | -44 735         |
| <b>Totala fastighetskostnader</b>        |       | <b>-226 511</b>  | <b>-225 011</b> |
| <b>Driftnetto</b>                        |       | <b>786 167</b>   | <b>643 337</b>  |
| Avskrivningar                            | 12    | -2 274           | -1 269          |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>      |       | <b>783 893</b>   | <b>642 068</b>  |
| <b>Centrala administrationskostnader</b> | 5,6,7 | <b>-31 538</b>   | <b>-25 160</b>  |
| Finansiella intäkter                     | 8     | 11 571           | 9 365           |
| Finansiella kostnader                    | 9     | -276 017         | -220 990        |
| Räntekostnad leasingskuld                | 13    | -29 361          | -23 801         |
| <b>Finansnetto</b>                       |       | <b>-293 807</b>  | <b>-235 426</b> |
| <b>Förvaltningsresultat</b>              |       | <b>458 548</b>   | <b>381 482</b>  |
| <b>Värdeförändringar</b>                 |       |                  |                 |
| Fastigheter                              | 11    | 833 038          | -392 787        |
| Räntederivat                             | 14,19 | 28 708           | -133 932        |
| <b>Resultat före skatt</b>               |       | <b>1 320 294</b> | <b>-145 237</b> |
| Skatt                                    | 10    | -283 345         | 17 977          |
| <b>Årets resultat</b>                    |       | <b>1 036 949</b> | <b>-127 260</b> |

Årets resultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT             |     | 2024-01-01       | 2023-01-01      |
|---------------------------------------------------|-----|------------------|-----------------|
| Belopp i Tkr                                      | Not | - 2024-12-31     | - 2023-12-31    |
| Årets resultat                                    |     | 1 036 949        | -127 260        |
| Övrigt totalresultat                              |     | 0                | 0               |
| <b>Övrigt totalresultat för året, efter skatt</b> |     | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>Årets totalresultat</b>                        |     | <b>1 036 949</b> | <b>-127 260</b> |

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.



Axfast AB (publ)  
556032-3379

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tkr                                                    | Not      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                               |          |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                                         | 11       | 23 263 000        | 20 767 000        |
| Materiella anläggningstillgångar                                | 12       | 15 136            | 11 349            |
| Nyttjanderättstillgångar                                        | 13       | 965 556           | 965 051           |
| Derivatinstrument                                               | 14,19    | 31 614            | 17 247            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                              |          | <b>24 275 306</b> | <b>21 760 647</b> |
| Kundfordringar                                                  | 14,19    | 6 757             | 5 653             |
| Derivatinstrument                                               | 14,19    | 0                 | 2 113             |
| Övriga fordringar                                               |          | 4 486             | 6 060             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                    | 14,15    | 92 018            | 90 567            |
| Likvida medel                                                   | 14,16    | 332 853           | 416 948           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                              |          | <b>436 114</b>    | <b>521 341</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                         |          | <b>24 711 420</b> | <b>22 281 988</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                 |          |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                             |          |                   |                   |
| Aktiekapital                                                    | 18       | 4 000             | 4 000             |
| Reserver                                                        |          | 800               | 800               |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat                 |          | 14 159 547        | 13 126 603        |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b> |          | <b>14 164 347</b> | <b>13 131 403</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                       |          | <b>14 164 347</b> | <b>13 131 403</b> |
| Skulder till kreditinstitut                                     | 14,19    | 3 999 650         | 3 803 450         |
| Uppskjuten skatteskuld                                          | 10       | 2 589 479         | 2 344 190         |
| Derivatinstrument                                               | 14,19    | 45 373            | 61 826            |
| Långfristiga leasingsskulder                                    | 13,19    | 929 739           | 929 740           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                               |          | <b>7 564 241</b>  | <b>7 139 206</b>  |
| Skulder till kreditinstitut                                     | 14,19    | 2 589 525         | 1 616 557         |
| Leverantörsskulder                                              | 14,19    | 26 425            | 33 431            |
| Aktuella skatteskulder                                          | 10       | 14 442            | 22 741            |
| Kortfristiga leasingskulder                                     | 13,19    | 29 867            | 29 361            |
| Övriga kortfristiga skulder                                     | 14,19,20 | 15 295            | 16 405            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                    | 14,19,21 | 307 278           | 292 884           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                               |          | <b>2 982 832</b>  | <b>2 011 379</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |          | <b>24 711 420</b> | <b>22 281 988</b> |

Axfast AB (publ)  
556032-3379

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| Belopp i tkr                              | Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare |                               |            |                                                   | Summa eget kapital<br>hänförligt till<br>moderföretagets<br>ägare | Summa eget<br>kapital |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                           | Aktiekapital                                       | Övrigt tillskjutet<br>kapital | Reserver   | Balanserade<br>vinstmedel inkl.<br>årets resultat |                                                                   |                       |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>   | <b>4 000</b>                                       | <b>0</b>                      | <b>800</b> | <b>13 257 855</b>                                 | <b>13 262 655</b>                                                 | <b>13 262 655</b>     |
| Årets resultat                            | 0                                                  | 0                             | 0          | -127 260                                          | 0                                                                 | -127 260              |
| Övrigt totalresultat                      | 0                                                  | 0                             | 0          | 0                                                 | 0                                                                 | 0                     |
| <b>Årets totalresultat</b>                | <b>0</b>                                           | <b>0</b>                      | <b>0</b>   | <b>-127 260</b>                                   | <b>-127 260</b>                                                   | <b>-127 260</b>       |
| <i>Transaktioner med koncernens ägare</i> |                                                    |                               |            |                                                   |                                                                   |                       |
| Utdelning                                 | 0                                                  | 0                             | 0          | -4 000                                            | -4 000                                                            | -4 000                |
| <b>Summa</b>                              | <b>0</b>                                           | <b>0</b>                      | <b>0</b>   | <b>-4 000</b>                                     | <b>-4 000</b>                                                     | <b>-4 000</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>   | <b>4 000</b>                                       | <b>0</b>                      | <b>800</b> | <b>13 126 592</b>                                 | <b>13 131 392</b>                                                 | <b>13 131 392</b>     |
| Årets resultat                            | 0                                                  | 0                             | 0          | 1 036 949                                         | 1 036 949                                                         | 1 036 949             |
| Övrigt totalresultat                      | 0                                                  | 0                             | 0          | 0                                                 | 0                                                                 | 0                     |
| <b>Årets totalresultat</b>                | <b>0</b>                                           | <b>0</b>                      | <b>0</b>   | <b>1 036 949</b>                                  | <b>1 036 949</b>                                                  | <b>1 036 949</b>      |
| <i>Transaktioner med koncernens ägare</i> |                                                    |                               |            |                                                   |                                                                   |                       |
| Utdelning                                 | 0                                                  | 0                             | 0          | -4 000                                            | -4 000                                                            | -4 000                |
| <b>Summa</b>                              | <b>0</b>                                           | <b>0</b>                      | <b>0</b>   | <b>-4 000</b>                                     | <b>-4 000</b>                                                     | <b>-4 000</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>   | <b>4 000</b>                                       | <b>0</b>                      | <b>800</b> | <b>14 159 547</b>                                 | <b>14 164 347</b>                                                 | <b>14 164 347</b>     |

Axfast AB (publ)  
556032-3379

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

|                                                                                     |    | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr                                                                        |    | - 2024-12-31      | - 2023-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |    |                   |                   |
| Resultat före skatt                                                                 |    | 1 320 294         | -145 237          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |    | -859 472          | 527 988           |
| Betalda skatter                                                                     |    | -46 355           | -31 962           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |    | <b>414 467</b>    | <b>350 789</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |    |                   |                   |
| Förändringar av rörelsefordringar                                                   |    | -1 813            | -13 019           |
| Förändringar av rörelseskulder                                                      |    | 6 277             | 94 424            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | <b>418 931</b>    | <b>432 194</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |    |                   |                   |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  |    | -1 524 034        | -1 520 198        |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    |    | -144 988          | -314 398          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | <b>-1 669 022</b> | <b>-1 834 596</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |    |                   |                   |
| 22                                                                                  |    |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                        |    | 1 170 000         | 2 325 000         |
| Amortering av lån                                                                   |    | 0                 | -720 000          |
| Utbetald utdelning                                                                  |    | -4 000            | -4 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |    | <b>1 166 000</b>  | <b>1 601 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |    | <b>-84 095</b>    | <b>198 601</b>    |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 16 | 416 948           | 218 347           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |    | <b>-84 095</b>    | <b>198 601</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |    | <b>332 853</b>    | <b>416 948</b>    |

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

|                                                                   |  | 2024-01-01      | 2023-01-01     |
|-------------------------------------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| Belopp i Tkr                                                      |  | - 2024-12-31    | - 2023-12-31   |
| <b>Betalda och erhållna räntor</b>                                |  |                 |                |
| Erhållen ränta                                                    |  | 11 571          | 9 365          |
| Erlagd ränta                                                      |  | -278 952        | -200 057       |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>        |  |                 |                |
| Avskrivningar av tillgångar                                       |  | 2 274           | 1 269          |
| Värdeförändring fastigheter                                       |  | -833 038        | 392 787        |
| Värdeförändring räntederivat                                      |  | -28 708         | 133 932        |
| <b>Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |  | <b>-859 472</b> | <b>527 988</b> |



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 24 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 24 mars 2025.

#### Grunder för koncernredovisningen

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

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

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

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

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

#### Nya och kommande IFRS standarder

I januari 2024 trädde en rad ändringar i IAS 1 i kraft. Ändringarna förtydligar vad som påverkar klassificeringen av kort- och långfristiga skulder och nya upplysningskrav infördes avseende låneskulder som är förenade med kovenanter. Ändringarna har inte någon väsentlig påverkan på Axfasts finansiella rapporter.

IFRS 18 inför nya krav på bland annat presentation av resultaträkning och kassaflöde och upplysningar om utvalda nyckeltal. Dessa krav ska börja gälla från 1 januari 2027 och kommer ersätta IAS 1. Det kommer innebära förändringar för Axfast, i likhet med alla företag som tillämpar IFRS.

#### Konsolidering

##### Dotterföretag

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

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

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

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

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

## Valuta

### *Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

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

### *Transaktioner i utländsk valuta*

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

## Klassificering

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

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från uthyrning av förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Axfast bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkterna redovisas i den period de avser. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella 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 leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

### Inkomstskatter

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

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

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

#### Koncernen som leasegivare

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

#### Koncernen som leasetagare - Tomträtter

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

#### Koncernen som leasetagare - Tillämpning av praktiska undantag

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

### Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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

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

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

### Finansiella instrument

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

#### Redovisning och borttagande

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. 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 hänförs. Upplupen ränta redovisas som en upplupen kostnad i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen. Förutbetalda uppläggningsavgifter redovisas som del av upplåning från kreditinstitut.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 14 Finansiella instrument.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

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

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

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

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

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

#### Likvida medel

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

#### Eget kapital

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

**Avsättningar**

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

**Eventualförpliktelser**

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

**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 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. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

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

## Not 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas huvudsakligen kvartalsvis samt till viss del månadsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 1 012 125 tkr (866 100 tkr för 2023). Majoriteten av koncernens kommersiella hyreskontrakt är kopplade till förändringar i KPI.

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

| Kontraktförfallostruktur per 2024-12-31 | Antal kontrakt | Kontraktsvärde   | Andel av värdet |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|
|                                         |                | (tkr)            |                 |
| <i>Kommersiella lokaler</i>             |                |                  |                 |
| 2025                                    | 85             | 61 173           | 6%              |
| 2026                                    | 75             | 160 691          | 15%             |
| 2027                                    | 52             | 193 439          | 18%             |
| 2028                                    | 43             | 165 838          | 16%             |
| 2029                                    | 6              | 24 357           | 2%              |
| 2030+                                   | 32             | 443 904          | 42%             |
| <b>Summa kommersiella lokaler</b>       | <b>293</b>     | <b>1 049 402</b> | <b>98%</b>      |
| Bostäder                                | 96             | 16 300           | 2%              |
| <b>Totalt</b>                           | <b>389</b>     | <b>1 065 702</b> | <b>100%</b>     |

De tio största hyresgästerna svarar för 58 % 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 92,7%.

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

| Avtalade framtida hyresintäkter          | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år         | 988 214          | 928 884          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år | 945 346          | 824 062          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år | 767 891          | 741 251          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år | 578 831          | 520 937          |
| Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år | 466 035          | 445 861          |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år    | 1 762 532        | 1 654 293        |
| <b>Summa</b>                             | <b>5 508 850</b> | <b>5 115 288</b> |
| Bostäder                                 | 16 300           | 16 287           |
| <b>Totalt</b>                            | <b>5 525 149</b> | <b>5 131 575</b> |

## Not 4 Övriga intäkter

|                              | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Elstöd                       | 0                          | 1 766                      |
| Utdelning från Brandkontoret | 512                        | 482                        |
| Övrigt                       | 40                         | 0                          |
| <b>Summa</b>                 | <b>552</b>                 | <b>2 248</b>               |

## Not 5 Anställda och personalkostnader

|                               | 2024-01-01 - 2024-12-31 |                         |                      | 2023-01-01 - 2023-12-31 |                         |                     |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
|                               | Medelantal anställda    | Varav kvinnor procent % | Varav män, procent % | Medelantal anställda    | Varav kvinnor procent % | Varav män procent % |
| <b>Medelantalet anställda</b> |                         |                         |                      |                         |                         |                     |
| Moderföretaget                | 15                      | 49%                     | 51%                  | 13                      | 35%                     | 65%                 |
| <b>Totalt i koncernen</b>     | <b>15</b>               | <b>49%</b>              | <b>51%</b>           | <b>13</b>               | <b>35%</b>              | <b>65%</b>          |

  

|                                                               | 2024-01-01 - 2024-12-31 |                         |                      | 2023-01-01 - 2023-12-31 |                         |                     |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                               | Medelantal anställda    | Varav kvinnor procent % | Varav män, procent % | Medelantal anställda    | Varav kvinnor procent % | Varav män procent % |
| <b>Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare</b> |                         |                         |                      |                         |                         |                     |
| Styrelseledamöter                                             | 6                       | 50%                     | 50%                  | 6                       | 50%                     | 50%                 |
| VD och övriga ledande befattningshavare                       | 4                       | 13%                     | 88%                  | 4                       | 0%                      | 100%                |
| <b>Totalt i koncernen</b>                                     | <b>10</b>               | <b>30%</b>              | <b>70%</b>           | <b>10</b>               | <b>30%</b>              | <b>70%</b>          |

  

|                                                      | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Personalkostnader</b>                             |                         |                         |
| <b>Moderföretaget</b>                                |                         |                         |
| <i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i> |                         |                         |
| Löner och andra ersättningar                         | -22 854                 | -20 247                 |
| Sociala kostnader                                    | -8 327                  | -7 325                  |
| Pensionskostnader                                    | -3 517                  | -3 970                  |
| <b>Summa</b>                                         | <b>-34 698</b>          | <b>-31 542</b>          |
| <i>Övriga anställda</i>                              |                         |                         |
| Löner och andra ersättningar                         | -9 527                  | -8 687                  |
| Sociala kostnader                                    | -2 960                  | -2 559                  |
| Pensionskostnader                                    | -1 561                  | -1 216                  |
| Övriga personalkostnader                             | -1 864                  | -1 667                  |
| <b>Summa</b>                                         | <b>-15 912</b>          | <b>-14 129</b>          |
| <b>Totalt i koncernen</b>                            | <b>-50 610</b>          | <b>-45 671</b>          |

## Ersättningar till styrelseledamöter, den verkställande direktören och motsvarande befattningshavare

|                                                | 2024-01-01 - 2024-12-31   |                   |                 |                  |                |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|
|                                                | Grundlön, styrelsearvoden | Rörlig ersättning | Pensionskostnad | Övrig ersättning | Summa          |
| <b>Ledande befattningshavares ersättningar</b> |                           |                   |                 |                  |                |
| <b>Styrelseordförande</b>                      |                           |                   |                 |                  |                |
| Alf Göransson                                  | -1 200                    | 0                 | 0               | 0                | -1 200         |
| <b>Styrelseledamot</b>                         |                           |                   |                 |                  |                |
| Antonia Ax:son Johnson                         | 0                         | 0                 | 0               | 0                | 0              |
| Alexandra Mörner                               | 0                         | 0                 | 0               | 0                | 0              |
| Alexandra Mörner                               | 0                         | 0                 | 0               | 0                | 0              |
| Ingalill Berglund                              | -300                      | 0                 | 0               | 0                | -300           |
| Johan Fant                                     | -300                      | 0                 | 0               | 0                | -300           |
| Fredrik Wirdenius                              | -300                      | 0                 | 0               | 0                | -300           |
| <b>Företagsledning</b>                         |                           |                   |                 |                  |                |
| Johan Berfenstam, VD                           | -5 317                    | -1 000            | -1 814          | 0                | -8 131         |
| Andra ledande befattningshavare (3)            | -6 402                    | -3 000            | -1 703          | 0                | -11 105        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-13 819</b>            | <b>-4 000</b>     | <b>-3 517</b>   | <b>0</b>         | <b>-21 336</b> |

  

|                                                | 2023-01-01 - 2023-12-31   |                   |                 |                  |                |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|
|                                                | Grundlön, styrelsearvoden | Rörlig ersättning | Pensionskostnad | Övrig ersättning | Summa          |
| <b>Ledande befattningshavares ersättningar</b> |                           |                   |                 |                  |                |
| <b>Styrelseordförande</b>                      |                           |                   |                 |                  |                |
| Alf Göransson                                  | -1 200                    | 0                 | 0               | 0                | -1 200         |
| <b>Styrelseledamot</b>                         |                           |                   |                 |                  |                |
| Antonia Ax:son Johnson                         | 0                         | 0                 | 0               | 0                | 0              |
| Alexandra Mörner                               | 0                         | 0                 | 0               | 0                | 0              |
| Ingalill Berglund                              | -300                      | 0                 | 0               | 0                | -300           |
| Johan Fant                                     | -300                      | 0                 | 0               | 0                | -300           |
| Fredrik Wirdenius                              | -300                      | 0                 | 0               | 0                | -300           |
| <b>Företagsledning</b>                         |                           |                   |                 |                  |                |
| Johan Berfenstam, VD                           | -5 015                    | 0                 | -2 016          | 0                | -7 031         |
| Andra ledande befattningshavare (3)            | -6 716                    | 0                 | -1 954          | 0                | -8 670         |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-13 831</b>            | <b>0</b>          | <b>-3 970</b>   | <b>0</b>         | <b>-17 801</b> |

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

|                                          | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Centrala administrationskostnader</b> |                         |                         |
| Administrationskostnader                 | -3 883                  | -5 541                  |
| Personalkostnader                        | -26 755                 | -18 739                 |
| Arvode till revisor                      | -900                    | -880                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>-31 538</b>          | <b>-25 160</b>          |



## Not 7 Arvode till revisor

|                             | 2024-01-01          | 2023-01-01          |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Ernst &amp; Young AB</i> | <i>- 2024-12-31</i> | <i>- 2023-12-31</i> |
| Revisionsuppdrag            | -965                | -823                |
| Annan revisionsverksamhet   | -36                 | -27                 |
| Övrigt                      | -7                  | -30                 |
| <b>Summa</b>                | <b>-1 008</b>       | <b>-880</b>         |

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

|                                                              | 2024-01-01          | 2023-01-01          |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                              | <i>- 2024-12-31</i> | <i>- 2023-12-31</i> |
| <i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> |                     |                     |
| Ränteintäkter från kundfordringar                            | 387                 | 379                 |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar                  | 11 184              | 8 986               |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>         | <b>11 571</b>       | <b>9 365</b>        |

## Not 9 Finansiella kostnader

|                                                           | 2024-01-01          | 2023-01-01          |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                           | <i>- 2024-12-31</i> | <i>- 2023-12-31</i> |
| <i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i> |                     |                     |
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut                | -273 936            | -219 546            |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder                 | -1 024              | -621                |
| <b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>     | <b>-274 960</b>     | <b>-220 167</b>     |
| Övriga finansiella kostnader                              | -1 057              | -823                |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-1 057</b>       | <b>-823</b>         |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>                        | <b>-276 017</b>     | <b>-220 990</b>     |

## Not 10 Skatt

|                                                             | 2024-01-01          | 2023-01-01          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                             | <i>- 2024-12-31</i> | <i>- 2023-12-31</i> |
| <b>Aktuell skatt</b>                                        |                     |                     |
| Aktuell skatt på årets resultat                             | -38 056             | -33 761             |
|                                                             | -38 056             | -33 761             |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                                     |                     |                     |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader              | -245 289            | 51 738              |
| Uppskjuten skatt på underskottsavdrag                       | 0                   | 0                   |
|                                                             | -245 289            | 51 738              |
| <b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>                  | <b>-283 345</b>     | <b>17 977</b>       |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                    | <b>2024-01-01</b>   | <b>2023-01-01</b>   |
|                                                             | <i>- 2024-12-31</i> | <i>- 2023-12-31</i> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>1 320 294</b>    | <b>-145 237</b>     |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%) | -271 981            | 29 919              |
| Skatteeffekt av:                                            |                     |                     |
| Skatt hänförlig till tidigare år                            | 917                 | -156                |
| Ej avdragsgilla räntekostnader                              | -11 738             | -9 627              |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader                            | -597                | -876                |
| Ej skattepliktiga intäkter                                  | 247                 | 136                 |
| Schablonränta på periodiseringsfonder                       | -750                | -419                |
| Uppräkning återföring periodiseringsfonder                  | -77                 | -241                |
| Skattereduktion på inventarier                              | 0                   | 0                   |
| Avdrag tidigare års räntenetton                             | 549                 | 0                   |
| Övrigt, temporära skillnader                                | 83                  | -759                |
| <b>Redovisad skatt</b>                                      | <b>-283 345</b>     | <b>17 977</b>       |
| Effektiv skattesats                                         | -21,5%              | -12,4%              |

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 2024-01-01 | 197 575        | 12 736            | 210 311 |
| Redovisat:                          |                |                   |         |
| I resultatet                        | 104            | -3 388            | -3 284  |
| I övrigt totalresultat              | 0              | 0                 | 0       |
| Utgående redovisat värde 2024-12-31 | 197 679        | 9 347             | 207 027 |
| Ingående redovisat värde 2023-01-01 | 159 235        | 1 606             | 160 841 |
| Redovisat:                          |                |                   |         |
| I resultatet                        | 38 340         | 11 131            | 49 471  |
| I övrigt totalresultat              | 0              | 0                 | 0       |
| Utgående redovisat värde 2023-12-31 | 197 575        | 12 736            | 210 312 |

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

| Uppskjuten skatteskuld              | Obeskattade reserver | Förvaltningsfastigheter | Nyttjanderätts-tillgångar | Derivatinstrument | Summa      |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|------------|
| Ingående redovisat värde 2023-01-01 | -45 614              | -2 330 050              | -159 235                  | -20 448           | -2 555 347 |
| Redovisat:                          |                      |                         |                           |                   |            |
| 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              | -197 575                  | -3 988            | -2 553 081 |

Uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 197 679 tkr (197 575 tkr) har kvittats mot uppskjutna skattefordringar hänförliga till leasingskulder uppgående till 197 679 tkr (197 575 tkr) enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

| Uppskjuten skatt             | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Uppskjuten skattefordran     | 9 347      | 12 736     |
| Uppskjuten skatteskuld       | -2 597 405 | -2 355 505 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | -2 588 058 | -2 342 769 |

## 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 observerbar.

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

| Förvaltningsfastigheter, tkr   | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående redovisat värde       | 20 767 000                 | 19 318 000                 |
| Förvärv                        | 1 522 700                  | 1 543 574                  |
| Investeringar                  | 140 262                    | 298 213                    |
| Orealiserade värdeförändringar | 833 038                    | -392 787                   |
| Utgående redovisat värde       | 23 263 000                 | 20 767 000                 |

### Värderingsmodell

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

### Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, dvs. de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande 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 fastighetsvärderade utifrån fastighetens skick. Axfast informerar de externa fastighetsvärderarna om pågående och planerade projekt.

| Värderingsantaganden                   | 2024-12-31    |            | 2023-12-31    |            |
|----------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                        | intervall     | genomsnitt | intervall     | genomsnitt |
| Direktavkastningskrav restvärde, %     | 1 - 5,80 %    | 3,97%      | 0,98 - 5,50 % | 3,99%      |
| Långsiktig vakansgrad, %               | 0 - 5,25 %    | 3,41%      | 0 - 5,50 %    | 3,23%      |
| Drift- och underhållskostnader, kr/kvm | 91 - 721      | 399        | 76 - 655      | 378        |
| Marknadshyra, kr/kvm                   | 1 046 - 9 697 | 5 050      | 1 031 - 9 574 | 4 817      |

### 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)  | 2024-12-31 |
|------------------------------------------|------------|
| Direktavkastningskrav, + 0,25 %-enheter  | -1 205 800 |
| Direktavkastningskrav, - 0,25 %-enheter  | 1 413 000  |
| Drift- och underhållskostnader, +/- 10 % | 179 100    |
| Långsiktig vakansgrad, +/- 1,0 %-enhet   | 257 800    |
| Marknadshyra +/- 10 %                    | 2 146 200  |

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

### Projektportfölj

Koncernens projektportfölj vid årets slut omfattar en total investeringsvolym om 336Mkr, varav 77 Mkr är upparbetat vid utgången av året.

| Fastighet       | Projekt             | Status   | Bedömd investering (Tkr) | Upparbetat (Tkr) | Bedömt färdigställt |
|-----------------|---------------------|----------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Taktäckaren 2   | Utvecklingsprojekt  | Pågående | 180 000                  | 12 361           | 2026                |
| Boken 6         | Utvecklingsprojekt  | Pågående | 53 000                   | 10 039           | 2025                |
| Vinkelhaken 9   | Utvecklingsprojekt  | Pågående | 38 000                   | 26 808           | 2025                |
| Jakob Mindre 11 | Hyresgästanpassning | Pågående | 37 000                   | 6 537            | 2025                |
| Taktäckaren 2   | Hyresgästanpassning | Pågående | 18 000                   | 16 428           | 2025                |
| Lysbomben 5     | Underhåll           | Pågående | 9 500                    | 5 311            | 2025                |
| <b>Totalt</b>   |                     |          | <b>335 500</b>           | <b>77 484</b>    |                     |

### Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i koncernen avser inventarier och installationer.

|                                            | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>          | <b>16 256</b>              | <b>15 936</b>              |
| Förvärv                                    | 6 218                      | 3 949                      |
| Försäljningar/utrangeringar                | -1 866                     | -3 629                     |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>          | <b>20 608</b>              | <b>16 256</b>              |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-4 923</b>              | <b>-7 003</b>              |
| Årets avskrivningar                        | -2 242                     | -1 101                     |
| Försäljningar/utrangeringar                | 1 693                      | 3 181                      |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-5 472</b>              | <b>-4 923</b>              |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>15 136</b>              | <b>11 333</b>              |

### Not 13 Leasingavtal

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

|                                         | Nyttjanderättstillgångar | Leasingskuld   |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Ingående balans 1 januari 2023</b>   | <b>778 935</b>           | <b>772 985</b> |
| Tillkommande avtal                      | 0                        | 0              |
| Avslutade avtal                         | 0                        | 0              |
| Omvärderingar av avtal                  | 186 115                  | 186 116        |
| Räntekostnader                          | 0                        | 0              |
| Leasingavgifter                         | 0                        | 0              |
| <b>Utgående balans 31 december 2023</b> | <b>965 050</b>           | <b>959 101</b> |
| Tillkommande avtal                      | 0                        | 0              |
| Avslutade avtal                         | 0                        | 0              |
| Omvärderingar av avtal                  | 505                      | 505            |
| Räntekostnader                          | 0                        | 0              |
| Leasingavgifter                         | 0                        | 0              |
| <b>Utgående balans 31 december 2024</b> | <b>965 556</b>           | <b>959 606</b> |

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

|                                  | 2024-01-01     | 2023-01-01     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | - 2024-12-31   | - 2023-12-31   |
| Räntekostnader på leasingskulder | -29 361        | -23 801        |
| <b>Summa</b>                     | <b>-29 361</b> | <b>-23 801</b> |

Axfast redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 23 801 tkr för räkenskapsåret 2024 (23 801 tkr 2023). För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se Not 19 Finansiella risker.

### Not 14 Finansiella instrument

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

|                               | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b> |                                                                             |                                                                          |                       |
| Kundfordringar                | 0                                                                           | 6 757                                                                    | 6 757                 |
| Upplupna intäkter             | 0                                                                           | 62 598                                                                   | 62 598                |
| Derivatinstrument             | 31 614                                                                      | 0                                                                        | 31 614                |
| Likvida medel                 | 0                                                                           | 332 853                                                                  | 332 853               |
| Uppläggningsavgifter lån      | 0                                                                           | 12 325                                                                   | 12 325                |
| <b>Summa</b>                  | <b>31 614</b>                                                               | <b>414 533</b>                                                           | <b>446 147</b>        |
| <b>Finansiella skulder</b>    |                                                                             |                                                                          |                       |
| Banklån                       | 0                                                                           | 4 899 175                                                                | 4 899 175             |
| Certifikatprogram             | 0                                                                           | 1 690 000                                                                | 1 690 000             |
| Leverantörsskulder            | 0                                                                           | 26 425                                                                   | 26 425                |
| Övriga kortfristiga skulder   | 0                                                                           | 20 341                                                                   | 20 341                |
| Upplupna kostnader            | 0                                                                           | 72 055                                                                   | 72 055                |
| Derivatinstrument             | 45 373                                                                      | 0                                                                        | 45 373                |
| <b>Summa</b>                  | <b>45 373</b>                                                               | <b>6 707 997</b>                                                         | <b>6 753 370</b>      |

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

|                               | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b> |                                                                             |                                                                          |                       |
| Kundfordringar                | 0                                                                           | 5 653                                                                    | 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                |
| <b>Summa</b>                  | <b>19 360</b>                                                               | <b>502 797</b>                                                           | <b>522 157</b>        |
| <b>Finansiella skulder</b>    |                                                                             |                                                                          |                       |
| 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                                                                           | 22 519                                                                   | 22 519                |
| Upplupna kostnader            | 0                                                                           | 60 614                                                                   | 60 614                |
| Derivatinstrument             | 61 826                                                                      | 0                                                                        | 61 826                |
| <b>Summa</b>                  | <b>61 826</b>                                                               | <b>5 536 571</b>                                                         | <b>5 598 397</b>      |

**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**

|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Periodiserade hyresrabatter | 62 598        | 68 703        |
| Räntor                      | 8 183         | 8 875         |
| Försäkringspremier          | 1 638         | 1 615         |
| Övriga poster               | 19 599        | 11 374        |
| <b>Redovisat värde</b>      | <b>92 018</b> | <b>90 567</b> |

**Not 16 Likvida medel**

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Banktillgodohavanden   | 332 853        | 416 948        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>332 853</b> | <b>416 948</b> |

Av koncernens banktillgodohavanden utgörs 0 tkr (0 tkr för 2023) 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 |              |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------|
|                                    |                     |                                         | 2024-12-31                  | 2023-12-31   |
| Axfast AB (publ)                   | 556032-3379         | Teknisk, ekonomisk förvaltning av fasti | Moderföretag                | Moderföretag |
| AxCity Fastighets AB               | 556574-6350         | Uthyrning & förvaltning av fastigheter  | 100%                        | 100%         |
| AxCity Jakob 11 Fastighets AB      | 556462-4749         | Uthyrning & förvaltning av fastigheter  | 100%                        | 100%         |
| AxCity Jordbromalm 3:3 AB          | 556716-2200         | Uthyrning & förvaltning av fastigheter  | 100%                        | 100%         |
| AxCity Kungsholmen AB              | 559321-7069         | Uthyrning & förvaltning av fastigheter  | 100%                        | 100%         |
| AxCity Pilen 18 Fastighets AB      | 556689-5263         | Uthyrning & förvaltning av fastigheter  | 100%                        | 100%         |
| AxCity Skotten AB                  | 556948-4537         | Uthyrning & förvaltning av fastigheter  | 100%                        | 100%         |
| AxCity 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 S 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 2023) består av 40 000 aktier (40 000 aktier 2023). 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.

|                                                 | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Antal utestående aktier vid årets början</b> | 40 000                     | 40 000                     |
| Övrigt tillskjutet kapital                      | 0                          | 0                          |
| <b>Antal utestående aktier vid årets slut</b>   | <b>40 000</b>              | <b>40 000</b>              |

## 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 prisk) 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 fastställt 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 eventuella 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.

|                                      | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Ej förfallna kundfordringar          | 7 082        | 2 141        |
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar  | 1 851        | 3 360        |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | -2 421       | 0            |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar   | 2 946        | 151          |
| Förlustreservering                   | -2 700       | 0            |
| <b>Netto redovisat värde</b>         | <b>6 757</b> | <b>5 653</b> |

Det negativa värdet för kundfordringar 31-90 dagar förklaras av kreditavier.

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 2 700 tkr (0 tkr per 31 december 2023).

|                                                                                                             | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Förväntade kundförluster för kundfordringar och periodiserade hyresrabatter (enligt förenklad metod)</b> |                            |                            |
| <b>Ingående redovisat värde</b>                                                                             | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| Återföring av tidigare års reserveringar                                                                    | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                                                                              | -2 700                     | 0                          |
| Konstaterade kreditförluster                                                                                | 0                          | 66                         |
| Återvunna, tidigare bortskrivna belopp                                                                      | 0                          | 0                          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                             | <b>-2 700</b>              | <b>66</b>                  |

#### 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 prISRISKE. 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 3,49 år (3,93 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 2024 uppgick ränteswapparnas volym till 4 225 tkr (3 725 tkr per 31 december 2023). De avtalade kassaflödena sker med 3 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivatet har avtalats med institut som har investment rating varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

Värdet på ränteswappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Under räkenskapsår 2024 uppgick värdeförändringen för derivat till 28 708 tkr (-133 932 tkr under 2023), varav realiserade 0 tkr (0 tkr under 2023). Värdet av derivaten uppgick vid räkenskapsårets slut till -13 758 tkr (-42 466 tkr per 31 december 2023). 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.

|                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Marknadsränta +/-1%-enhet | +/- 66 000 | +/- 54 300 |

Av koncernens totala lånevolym inklusive lånelöften är knappt 91 procent hållbarhetslänkad finansiering. Till den hållbarhetslänkade lånevolymen finns tre olika KPI:er med tillhörande årliga mål. I de fall samtliga eller två av tre årliga mål nås resulterar det i en sänkt lånemarginal och i de fall målsättningen inte nås resulterar det i en ökad lånemarginal. Lånemarginalen kan som mest minska eller öka med 0,025 procentenheter.

**Likviditetsrisk**

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

Koncernen hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten, där koncernen löpande prognostiserar framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade lånelöften. Per den 31 december 2024 uppgick outnyttjade lånelöften till 2 000 Mkr, varav 1 690 Mkr fungerade som backup för utestående företagscertifikat.

Sedvanliga covenantar finns i form av belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, räntetäckningsgrad samt ägarförhållande. Samtliga covenantar var uppfyllda per årsskiftet. Dessa rapporteras på kvartalsbasis.

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.

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

|                             | 2023-12-31       |                |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Löptidsanalys               | <6 mån           | 6-12 mån       | 1-3 år           | 3-5 år           | >5 år            | Totalt           |
| 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           |
| <b>Summa</b>                | <b>1 503 672</b> | <b>371 182</b> | <b>2 233 208</b> | <b>1 142 418</b> | <b>1 424 453</b> | <b>6 674 932</b> |

\*Leasingskulder inom koncernen är hänförliga till tomträtter vilka redovisas som eviga leasingavtal. Totala tomträttsavgälden betald under 2024 uppgick till 23 801 tkr (23 801 tkr för år 2023) och redovisas som räntekostnader i koncernens rapport över resultat. Under 2024 löpte avgäldsperioden ut för tre tomträtter och för dessa har en ny tomträttsavgäld bedömts. Mellanskillnaden mellan betald och bedömd tomträttsavgäld har reserverats och redovisats under räntekostnader i koncernens rapport över resultat.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Axfast ingått

|                    | Belopp<br>2024-12-31 | Utnyttjad<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 | Utnyttjad<br>2023-12-31 |
|--------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Banklån            | 4 911 500            | 4 911 500               | 4 111 500            | 4 111 500               |
| Certifikatsprogram | 2 000 000            | 1 690 000               | 2 000 000            | 1 320 000               |
| Kreditlöften       | 2 000 000            | 0                       | 1 400 000            | 0                       |
| <b>Summa</b>       | <b>8 911 500</b>     | <b>6 601 500</b>        | <b>7 511 500</b>     | <b>5 431 500</b>        |

#### 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 24 711 420 tkr (22 281 990 tkr).

#### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Depositioner           | 20 341        | 22 519        |
| Moms                   | -6 084        | -7 102        |
| Övrigt                 | 1 038         | 988           |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>15 295</b> | <b>16 405</b> |

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter        | 233 482        | 230 703        |
| Upplupna personalkostnader        | 26 130         | 18 813         |
| Upplupna räntekostnader           | 33 052         | 29 594         |
| Periodiserade fastighetskostnader | 14 615         | 13 774         |
| <b>Redovisat värde</b>            | <b>307 278</b> | <b>292 884</b> |

#### Not 22 Kassaflödesanalys

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

|                                      | 2024-01-01       | Kassaflöden från<br>finansiering | Icke kassaflödes-<br>påverkande<br>förändringar | 2024-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| Banklån                              | 4 100 007        | 793 595                          | 5 573                                           | 4 899 175        |
| Certifikatprogram                    | 1 320 000        | 370 000                          | 0                                               | 1 690 000        |
| Leasingskulder                       | 0                | 0                                | 0                                               | 0                |
| <b>Summa skulder hänförliga till</b> | <b>5 420 007</b> | <b>1 163 595</b>                 | <b>5 573</b>                                    | <b>6 589 175</b> |

|                                      | 2023-01-01       | Kassaflöden från<br>finansiering | Icke kassaflödes-<br>påverkande<br>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                |
| <b>Summa skulder hänförliga till</b> | <b>3 817 236</b> | <b>1 605 000</b>                 | <b>-2 229</b>                                   | <b>5 420 007</b> |

#### Not 23 Ställda säkerheter

| Ställda säkerheter     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 991 135        | 5 019 135        |
| Aktier i dotterbolag   | 2 580 749        | 2 791 378        |
| <b>Summa</b>           | <b>8 571 884</b> | <b>7 810 513</b> |

| Eventualförpliktelser                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 4 911 500        | 4 111 500        |
| Ansvar för skulder i HB Vedbäraren                 | 72 079           | 73 777           |
| <b>Summa</b>                                       | <b>4 983 579</b> | <b>4 185 277</b> |



## 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.

|                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Närstående parter</b> |                          |                          |
| Hysesintäkter            | 24 335                   | 46 093                   |
| Inköp av varor/ tjänster | 1 281                    | 1 416                    |
| Fordran på balansdagen   | 0                        | 0                        |
| Skuld på balansdagen     | 297                      | 376                      |

## Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Axfast AB (publ)  
556032-3379

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr                                      | Not | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 41 936                     | 43 148                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>41 936</b>              | <b>43 148</b>              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                            |                            |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -24 924                    | -24 737                    |
| Personalkostnader                                 | 4   | -48 510                    | -43 571                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 10  | -1 059                     | -233                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-32 557</b>             | <b>-25 393</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                            |                            |
| Resultat från andelar i koncernföretag            | 5   | -1 218                     | 1 089                      |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 6   | 142 735                    | 105 607                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7   | -90 920                    | -73 349                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>18 040</b>              | <b>7 954</b>               |
| Bokslutsdispositioner                             | 8   | 30 534                     | 21 317                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>48 574</b>              | <b>29 271</b>              |
| Skatt                                             | 9   | 128                        | -118                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>48 702</b>              | <b>29 153</b>              |

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tkr               | Not | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|----------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Årets resultat             |     | 48 702                     | 29 153                     |
| Övrigt totalresultat       |     | 0                          | 0                          |
| <b>Årets totalresultat</b> |     | <b>48 702</b>              | <b>29 153</b>              |

Axfast AB (publ)  
556032-3379

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tkr                                 | Not      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |          |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |          |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |          |                  |                  |
| Inventarier och installationer               | 10       | 8 591            | 8 576            |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |          |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                     | 11       | 4 053 773        | 4 014 193        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 9        | 1 904            | 1 776            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |          | <b>4 064 268</b> | <b>4 024 545</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |          |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |          |                  |                  |
| Fordringar hos koncernföretag                | 12,18    | 2 899 596        | 2 511 602        |
| Skattefordringar                             |          | 10 986           | 11 382           |
| Övriga fordringar                            |          | 255              | 407              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13       | 12 541           | 12 567           |
| Likvida medel                                | 12,14    | 528 278          | 132 547          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |          | <b>3 451 656</b> | <b>2 668 505</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |          | <b>7 515 924</b> | <b>6 693 050</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |          |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |          |                  |                  |
|                                              | 15       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |          | 4 000            | 4 000            |
| Reservfond                                   |          | 800              | 800              |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |          | 3 982 352        | 3 957 200        |
| Årets resultat                               |          | 48 702           | 29 153           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>4 035 854</b> | <b>3 991 153</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |          |                  |                  |
|                                              | 8        |                  |                  |
| Periodiseringsfonder                         |          | 27 512           | 33 706           |
| Överavskrivningar                            |          | 2 167            | 973              |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |          | <b>29 679</b>    | <b>34 679</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |          |                  |                  |
|                                              | 12,16,18 |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |          | 1 685 790        | 1 318 140        |
| Leverantörsskulder                           | 12       | 3 481            | 6 099            |
| Skulder till koncernföretag                  | 12,18    | 1 730 067        | 1 322 273        |
| Övriga skulder                               |          | 3 008            | 2 632            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12,17    | 28 045           | 18 074           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |          | <b>3 450 391</b> | <b>2 667 218</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>7 515 924</b> | <b>6 693 050</b> |

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 |                    |
| <b>Ingående balans per 2023-01-01</b> | <b>4 000</b>        | <b>800</b> | <b>3 898 247</b>   | <b>62 953</b>  | <b>3 966 000</b>   |
| Årets resultat                        | 0                   | 0          | 62 953             | -33 800        | 29 153             |
| Årets övrigt totalresultat            | 0                   | 0          | 0                  | 0              | 0                  |
| <b>Årets totalresultat</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>   | <b>62 953</b>      | <b>-33 800</b> | <b>29 153</b>      |
| <i>Transaktioner med ägare</i>        |                     |            |                    |                |                    |
| Utdelning                             | 0                   | 0          | -4 000             | 0              | -4 000             |
| <b>Summa</b>                          | <b>0</b>            | <b>0</b>   | <b>-4 000</b>      | <b>0</b>       | <b>-4 000</b>      |
| <b>Utgående balans per 2023-12-31</b> | <b>4 000</b>        | <b>800</b> | <b>3 957 200</b>   | <b>29 153</b>  | <b>3 991 153</b>   |
| Årets resultat                        | 0                   | 0          | 29 153             | 19 549         | 48 702             |
| Årets övrigt totalresultat            | 0                   | 0          | 0                  | 0              | 0                  |
| <b>Årets totalresultat</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>   | <b>29 153</b>      | <b>19 549</b>  | <b>48 702</b>      |
| <i>Transaktioner med ägare</i>        |                     |            |                    |                |                    |
| Utdelning                             | 0                   | 0          | -4 000             | 0              | -4 000             |
| <b>Summa</b>                          | <b>0</b>            | <b>0</b>   | <b>-4 000</b>      | <b>0</b>       | <b>-4 000</b>      |
| <b>Utgående balans per 2024-12-31</b> | <b>4 000</b>        | <b>800</b> | <b>3 982 353</b>   | <b>48 702</b>  | <b>4 035 854</b>   |

**MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                     |     | 2024-01-01     | 2023-01-01      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-----------------|
| Belopp i tkr                                                                        | Not | - 2024-12-31   | - 2023-12-31    |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                |                 |
| Resultat före skatt                                                                 |     | 18 040         | 7 954           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | 1 044          | 233             |
| Betalda skatter                                                                     |     | 396            | -9 054          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>19 480</b>  | <b>-867</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                |                 |
| Förändringar av rörelsefordringar                                                   |     | 43 162         | 720 069         |
| Förändringar av rörelseskulder                                                      |     | 7 729          | 8 064           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>70 371</b>  | <b>727 266</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -1 059         | -3 651          |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                   |     | -39 580        | -912 638        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-40 639</b> | <b>-916 289</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    | 18  |                |                 |
| Upptagna lån                                                                        |     | 370 000        | 650 000         |
| Amortering av lån                                                                   |     | 0              | -720 000        |
| Utdelning                                                                           |     | -4 000         | -4 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>366 000</b> | <b>-74 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>395 732</b> | <b>-263 023</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 132 547        | 395 570         |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | 395 732        | -263 023        |
| Kursdifferens i likvida medel                                                       |     | 0              | 0               |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>528 278</b> | <b>132 547</b>  |

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE**

|                                                                   | 2024-01-01   | 2023-01-01   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp i Tkr                                                      | - 2024-12-31 | - 2023-12-31 |
| <b>Betalda och erhållna räntor</b>                                |              |              |
| Erhållen ränta                                                    | 134 081      | 114 535      |
| Erlagd ränta                                                      | -106 621     | -69 809      |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>        |              |              |
| Avskrivningar av tillgångar                                       | 1 044        | 233          |
| <b>Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b> | <b>1 044</b> | <b>233</b>   |

## MODERFÖRETAGETS NOTER

### Not 1 Moderföretagets väsentliga redovisningsprinciper

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

#### Uppställning

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

#### Intäkter

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

#### Leasing

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

#### Resultat från aktier i dotterföretag

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

#### Skatter

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

#### Andelar i dotterföretag

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

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningsstillgångar 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

|                                              | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | - 2024-12-31  | - 2023-12-31  |
| Uppdelning på intäkter från avtal med kunder |               |               |
| Förvaltningsarvoden från dotterbolag         | 41 896        | 43 100        |
| Övrigt                                       | 40            | 48            |
| <b>Intäkter från avtal med kunder</b>        | <b>41 936</b> | <b>43 148</b> |

## Not 3 Arvode till revisor

|                           | 2024-01-01    | 2023-01-01   |
|---------------------------|---------------|--------------|
|                           | - 2024-12-31  | - 2023-12-31 |
| Ernst & Young AB          |               |              |
| Revisionsuppdraget        | -965          | -823         |
| Annan revisionsverksamhet | -36           | -27          |
| Skatterådgivning          | 0             | -30          |
| Övriga tjänster           | -7            | 0            |
| <b>Summa</b>              | <b>-1 008</b> | <b>-880</b>  |

## 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

|                             | 2024-01-01    | 2023-01-01   |
|-----------------------------|---------------|--------------|
|                             | - 2024-12-31  | - 2023-12-31 |
| Resultatandel HB Vedbäraren | -1 218        | 1 089        |
| <b>Summa</b>                | <b>-1 218</b> | <b>1 089</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

|                                                       | 2024-01-01     | 2023-01-01     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | - 2024-12-31   | - 2023-12-31   |
| Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde: |                |                |
| Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag      | 130 985        | 98 431         |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar           | 10 693         | 6 353          |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>  | <b>141 678</b> | <b>104 784</b> |
| Övriga finansiella intäkter                           | 1 057          | 823            |
| <b>Summa</b>                                          | <b>1 057</b>   | <b>823</b>     |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>                     | <b>142 735</b> | <b>105 607</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

|                                                       | 2024-01-01     | 2023-01-01     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | - 2024-12-31   | - 2023-12-31   |
| Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:    |                |                |
| Räntekostnader skulder till koncernföretag            | -54 806        | -41 375        |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder             | -35 057        | -31 151        |
| <b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b> | <b>-89 863</b> | <b>-72 526</b> |
| Övriga finansiella kostnader                          | -1 057         | -823           |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>                    | <b>-90 920</b> | <b>-73 349</b> |

## Not 8 Bokslutsdispositioner

|                             | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Periodiseringsfond          | 6 194                      | 20 327                     |
| Överavskrivningar           | -1 194                     | -974                       |
| Erhållet koncernbidrag      | 284 222                    | 197 807                    |
| Lämnat koncernbidrag        | -258 688                   | -195 844                   |
| <b>Summa</b>                | <b>30 534</b>              | <b>21 317</b>              |
| <b>Periodiseringsfonder</b> | <b>2024-12-31</b>          | <b>2023-12-31</b>          |
| Periodiseringsfond 2017     | 0                          | 0                          |
| Periodiseringsfond 2018     | 0                          | 6 194                      |
| Periodiseringsfond 2019     | 12 635                     | 12 635                     |
| Periodiseringsfond 2022     | 14 877                     | 14 877                     |
| <b>Summa</b>                | <b>27 512</b>              | <b>33 706</b>              |

## Not 9 Skatt

|                                                              | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Aktuell skatt                                                | 0                          | -169                       |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 128                        | 51                         |
| <b>Redovisad skatt</b>                                       | <b>128</b>                 | <b>-118</b>                |

|                                                             | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                    | <b>48 574</b>              | <b>29 271</b>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>-10 006</b>             | <b>-6 030</b>              |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%) |                            |                            |
| Skatteeffekt av:                                            |                            |                            |
| Ej avdragsgilla kostnader                                   | -387                       | -443                       |
| Ej skattepliktiga intäkter                                  | 47                         | 18                         |
| Schablonränta på periodiseringsfonder                       | -182                       | -213                       |
| Andra ej bokförda kostnader                                 | 10 646                     | 6 627                      |
| Uppräkning återföring periodiseringsfonder                  | -77                        | -241                       |
| Skatt hänförlig till tidigare år                            | 0                          | -169                       |
| Övrigt                                                      | 87                         | 221                        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                      | <b>128</b>                 | <b>-230</b>                |
| Effektiv skattesats                                         | 0,3%                       | -0,8%                      |

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

| Uppskjuten skattefordran                   | Kapitalförsäkring mm        | Summa        |
|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Ingående redovisat värde 2024-01-01</b> | <b>1 775</b>                | <b>1 775</b> |
| Redovisat:                                 |                             |              |
| I resultatet                               | 128                         | 128          |
| <b>Utgående redovisat värde 2024-12-31</b> | <b>1 904</b>                | <b>1 903</b> |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>            | <b>Kapitalförsäkring mm</b> | <b>Summa</b> |
| <b>Ingående redovisat värde 2023-01-01</b> | <b>1 724</b>                | <b>1 724</b> |
| Redovisat:                                 |                             |              |
| I resultatet                               | 51                          | 51           |
| <b>Utgående redovisat värde 2023-12-31</b> | <b>1 775</b>                | <b>1 775</b> |

## Not 10 Materiella anläggningstillgångar

|                                            | 2024-01-01<br>- 2024-12-31 | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>          | <b>10 719</b>              | <b>7 069</b>               |
| Förvärv                                    | 1 232                      | 3 808                      |
| Försäljningar/utrangeringar                | -1 867                     | -158                       |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>          | <b>10 083</b>              | <b>10 719</b>              |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-2 143</b>              | <b>-1 910</b>              |
| Årets avskrivningar                        | -1 044                     | -233                       |
| Försäljningar/utrangeringar                | 1 693                      | 0                          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-1 493</b>              | <b>-2 143</b>              |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>8 591</b>               | <b>8 576</b>               |



## Not 11 Andelar i koncernföretag

|                                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b> | <b>4 014 193</b> | <b>3 101 556</b> |
| Aktieägartillskott                | 42 132           | 27 499           |
| Förvärv                           | -1 334           | 884 049          |
| Resultatandel Vedbäraren 18 HB    | -1 218           | 1 089            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>4 053 773</b> | <b>4 014 193</b> |

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

| Företag                           | Org. Nr.    | Säte      | Ägd andel | Redovisat värde | Redovisat värde |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|
|                                   |             |           |           | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
| 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           | 7 091           |
| AxCity Kungsholmen AB             | 559321-7069 | Stockholm | 100%      | 150 130         | 150 130         |
| AxCity Pilen 18 Fastighets AB     | 556689-5263 | Stockholm | 100%      | 13 604          | 10 101          |
| AxCity Skotten AB                 | 556948-4537 | Stockholm | 100%      | 904 250         | 884 049         |
| AxCity Vildmannen 10 AB           | 556689-9968 | Stockholm | 100%      | 13 480          | 10 061          |
| AxReal Estate Sydost AB           | 556606-3565 | Stockholm | 100%      | 3 205           | 3 205           |
| AxReal Estate Nordost AB          | 556606-3425 | Stockholm | 100%      | 1 705           | 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%      | 253 989         | 240 550         |
| Fastighets AB Taktäckaren         | 556055-0260 | Stockholm | 100%      | 231 724         | 231 724         |
| Glasburken 1 Fastighets AB        | 556606-3466 | Stockholm | 100%      | 10 265          | 10 265          |
| Handelsaktiebolaget Vox           | 556025-5332 | Stockholm | 100%      | 486             | 486             |
| Jakob Mindre 5 AB                 | 556972-6648 | Stockholm | 100%      | 217 348         | 217 348         |
| Nedre Runby 1:57 Fastighets AB    | 556606-3706 | Stockholm | 100%      | 24 113          | 24 113          |
| Torgvägen AB                      | 556948-4552 | Stockholm | 100%      | 415 634         | 415 634         |
| Vedbäraren 18 HB                  | 916506-7480 | Stockholm | 52%       | 45 313          | 46 531          |

## Not 12 Finansiella instrument

| Finansiella tillgångar        | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                               | 2024-12-31                                                               | 2023-12-31       |
| Fordringar hos koncernföretag | 2 899 596                                                                | 2 511 602        |
| Uppläggningsavgifter lån      | 4 210                                                                    | 1 860            |
| Likvida medel                 | 528 279                                                                  | 132 547          |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 432 085</b>                                                         | <b>2 646 009</b> |
| <b>Finansiella skulder</b>    |                                                                          |                  |
| Banklån                       | 0                                                                        | 0                |
| Certifikat                    | 1 690 000                                                                | 1 320 000        |
| Leverantörsskulder            | 3 481                                                                    | 6 099            |
| Skulder till koncernföretag   | 1 730 068                                                                | 1 322 273        |
| Upplupna kostnader            | 28 045                                                                   | 18 074           |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 451 593</b>                                                         | <b>2 666 446</b> |

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

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Räntor                 | 10 307        | 8 876         |
| Försäkringspremier     | 1 638         | 1 615         |
| Övrigt                 | 596           | 2 076         |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>12 541</b> | <b>12 567</b> |

## Not 14 Likvida medel

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kassa och bank         | 528 278        | 132 547        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>528 278</b> | <b>132 547</b> |

## Not 15 Eget kapital

Per den 2024-12-31 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 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------|------------------|------------------|
| Inom 1 år        | 1 685 790        | 1 318 140        |
| <b>Summa</b>     | <b>1 685 790</b> | <b>1 318 140</b> |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna personalkostnader | 1 741         | 1 077         |
| Upplupna räntekostnader    | -400          | -5 515        |
| Rörlig ersättning          | 24 389        | 18 585        |
| Övriga poster              | 2 315         | 3 927         |
| <b>Redovisat värde</b>     | <b>28 045</b> | <b>18 074</b> |

## Not 18 Kassaflödesinformation

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

|                                                                | 2024-01-01       | Kassaflödes-<br>påverkande<br>förändringar | Icke kassaflödes-<br>påverkande<br>förändringar | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                                    | 1 318 140        | 365 625                                    | 2 025                                           | 1 685 790        |
| Skulder till koncernföretag                                    | 1 322 273        | 0                                          | 407 796                                         | 1 730 067        |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>2 640 413</b> | <b>365 625</b>                             | <b>409 821</b>                                  | <b>3 415 857</b> |

  

|                                                                | 2023-01-01       | Kassaflödes-<br>påverkande<br>förändringar | Icke kassaflödes-<br>påverkande<br>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        |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>2 249 858</b> | <b>-70 000</b>                             | <b>460 555</b>                                  | <b>2 640 413</b> |

## Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| <b>Ställda säkerheter</b> | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Reverser                  | 1 690 000        | 1 320 000        |
| Aktier i dotterbolag      | 1 544 531        | 1 658 779        |
| <b>Summa</b>              | <b>3 234 531</b> | <b>2 978 779</b> |

  

| <b>Eventualförpliktelser</b>                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 4 911 500        | 4 111 500        |
| Ansvar för skulder i HB Vedbäraren                 | 72 079           | 73 777           |
| Kapitalförsäkring                                  | 4 784            | 4 784            |
| <b>Summa</b>                                       | <b>4 988 363</b> | <b>4 190 061</b> |

## 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

Stockholm per dagen för elektronisk signatur

Alf Göransson  
*Styrelseordförande*

Antonia Ax:son Johnson  
*Styrelseledamot*

Alexandra Mörner  
*Styrelseledamot*

Ingall Berglund  
*Styrelseledamot*

Johan Fant  
*Styrelseledamot*

Fredrik Wirdenius  
*Styrelseledamot*

Johan Berfenstam  
*Koncernchef och Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats per dagen för elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
*Auktoriserad revisor*

Axfast AB (publ)  
556032-3379

## NYCKELTAL

|                                                           | Enligt IFRS |        |        |        | Enligt tidigare redovisning |        |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------|--------|--------|-----------------------------|--------|
|                                                           | 2024        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020                        | 2019   |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                     |             |        |        |        |                             |        |
| Andel miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, %        | 75          | 84     | 75     | 65     | 32                          | 11     |
| Andel miljöcertifierade förvaltningsfastigheter, värde, % | 67          | 89     | 70     | 66     | 34                          | 7      |
| Direktavkastning, %                                       | 3,4         | 2,9    | 2,5    | 2,2    | 2,5                         | 2,9    |
| Driftnetto, Mkr                                           | 786         | 643    | 514    | 409    | 374                         | 402    |
| Förvaltningsresultat, Mkr *                               | 459         | 381    | 368    | 283    | -                           | -      |
| Genomsnittlig återstående kontraktstid, år *              | 5,3         | 5,2    | 5,8    | 6,2    | 5,1                         | -      |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, %                   | 4,0         | 4,0    | 3,6    | 3,4    | 3,6                         | 3,7    |
| Intäkter, Mkr                                             | 1 013       | 868    | 704    | 572    | 564                         | 594    |
| Kontrakterad uthyrningsgrad, %                            | 93          | 96     | 97     | 97     | 94                          | 95     |
| Kontrakterad årshyra, Mkr                                 | 1 035       | 983    | 812    | 742    | 612                         | 626    |
| Marknadsvärde, Mkr                                        | 23 263      | 20 767 | 19 318 | 18 864 | 15 433                      | 14 794 |
| Momentan uthyrningsgrad, % *                              | 91          | 96     | 92     | 86     | -                           | -      |
| Nettouthyrning, Mkr *                                     | -13         | -15    | 22     | 61     | -                           | -      |
| Överskottsgrad, %                                         | 78          | 74     | 73     | 72     | 66                          | 68     |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                              |             |        |        |        |                             |        |
| Balansomslutning, Mkr                                     | 24 711      | 22 282 | 20 498 | 19 967 | 6 949                       | 6 885  |
| Belåningsgrad, %                                          | 28          | 26     | 20     | 21     | 18                          | 19     |
| Eget Kapital, Mkr                                         | 14 164      | 13 131 | 13 263 | 12 462 | 3 738                       | 3 687  |
| Enterprise value                                          | 16 994      | 15 752 | 15 710 | 15 110 | 12 872                      | 12 232 |
| Genomsnittlig eget kapital                                | 13 648      | 13 197 | 12 592 | 11 709 | 3 713                       | 3 558  |
| Genomsnittlig ränta exkl löftesprovision, %               | 3,8         | 4,2    | 3,1    | 1,7    | 1,9                         | 1,8    |
| Genomsnittlig ränta inkl löftesprovision, %               | 3,9         | 4,2    | 3,2    | 1,8    | 2,1                         | 1,9    |
| Kapitalbindningstid, år                                   | 2,5         | 2,7    | 3,0    | 2,5    | 2,4                         | 2,7    |
| Nettoskuld, Mkr                                           | 6 269       | 5 015  | 3 608  | 3 754  | 2 561                       | 2 562  |
| Resultat efter finansiella poster                         | 459         | 381    | 459    | 283    | 75                          | 280    |
| Räntebindningstid, år                                     | 3,5         | 3,9    | 4,0    | 2,2    | 3,2                         | 3,3    |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                   | 2,7         | 2,7    | 4,7    | 4,9    | 6,0                         | 4,1    |
| Soliditet, %                                              | 57          | 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                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| Andel miljöcertifierade fastigheter, antal, % | Antal miljöcertifierade (BREEAM In-Use) förvaltningsfastigheter i förhållande till totala antalet förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innebär fastigheter som ägts av bolaget i minst ett år och som inte varit projektfastighet de senaste två åren. Anges för att belysa hur stor andel av koncernens förvaltningsfastigheter som miljöcertifierats.                                                 | Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter / totala antalet förvaltningsfastigheter                                                                                                            |
| Andel miljöcertifierade fastigheter, värde, % | Summan av marknadsvärdet för miljöcertifierade förvaltningsfastigheter (BREEAM In-Use) i förhållande till totalt marknadsvärde för förvaltningsfastigheterna. Förvaltningsfastigheter innebär fastigheter som ägts av bolaget i minst ett år och som inte varit projektfastighet de senaste två åren. Anges för att belysa hur stor andel av förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde som miljöcertifierats. | Marknadsvärde för miljöcertifierade förvaltningsfastigheter / förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde                                                                                       |
| Direktavkastning, %                           | Enligt rapporterad direktavkastning från MSCI. Anges för att belysa fastigheternas avkastning avseende driftnetto i förhållande till marknadsvärde.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |
| Driftnetto, Mkr                               | Hysesintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Anges för att belysa fastigheternas löpande intjäning.                                                                                                                                                                                                                                                   | Hysesintäkter - totala fastighetskostnader                                                                                                                                                          |
| Förvaltningsresultat, Mkr                     | Driftnetto med avdrag för avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansnetto. Anges för att belysa koncernens löpande intjäning.                                                                                                                                                                                                                                                                      | Driftnetto - avskrivningar - centraladministration - finansnetto                                                                                                                                    |
| Genomsnittlig återstående kontraktstid, år    | Återstående kontraktsvärde dividerat med genomsnittlig kontrakterad årshyra. Anges för att belysa fastighetsportföljens hyresrisk.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Återstående kontraktsvärde / kontrakterad årshyra där kvarstående hyresrabatter periodiserats över kontraktens löptid                                                                               |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, %       | Summan av respektive fastighets direktavkastningskrav multiplicerat fastighetens marknadsvärde i förhållande till portföljens totala marknadsvärde.                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fastighetens direktavkastningskrav x marknadsvärde / fastigheternas totala marknadsvärde                                                                                                            |
| Hysesintäkter, Mkr                            | Debiterade hyror, hyrestillägg minus hyresrabatter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Debiterade hyror + hyrestillägg - hyresrabatter                                                                                                                                                     |
| Kontrakterad uthyrningsgrad, %                | Kontrakterad hyra inkl tillägg för uthyrda lokaler, både för hyresavtal som löper per periodens utgång och för ingångna hyresavtal där hyresperioden ej ännu börjat löpa, i relation till summan av kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler. Anges för att belysa hur stor andel av fastighetsportföljens totala potentiella hyresintäkter som omfattas av ingångna hyresavtal.  | Kontrakterad hyra för ingångna hyresavtal, både avseende de som löper per balansdagen och för hyresavtal som ännu inte börjat löpa / (kontrakterad hyra + bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler) |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kontrakterad årshyra                        | Summan av hyra inklusive tillägg, både för de hyresavtal som löper på balansdagen och ingångna hyresavtal där hyresperioden ej ännu börjat löpa och som avser förhyrning av en på balansdagen vakant lokal, med avdrag för de hyresrabatter som lämnas under innevarande år. Anges för att belysa fastighetsportföljens avtalade hyresintäkter.                                                             | Kontrakterad hyra + hyrestillägg - periodens utgående hyresrabatter                                                      |
| Marknadsvärde, Mkr                          | Utgör vid respektive kvartals- eller årsskifte externt alternativt internt bedömt marknadsvärde                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                          |
| Momentan uthyrningsgrad, %                  | Kontrakterad hyra inkl tillägg för uthyrda lokaler där hyresavtalet löper vid periodens utgång i relation till summan av kontrakterad hyra för uthyrda lokaler där hyresavtalet löper med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler. Anges för att belysa hur stor andel av fastighetsportföljens totala potentiella hyresintäkter som omfattas av ingångna hyresavtal som löper på balansdagen. | Kontrakterad hyra / (kontrakterad hyra + bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler)                                       |
| Nettoomsättning                             | Summan av hyresintäkter och övriga intäkter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                          |
| Nettouthyrning, Mkr                         | Summan av årshyran för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för summan av årshyran för hyresavtal uppsagda för avflytt. Anges för att belysa nettovärdet av periodens ingångna och för avflytt uppsagda hyresavtal.                                                                                                                                                                                   | Hyresvärdet för periodens nytecknade hyresavtal - hyresvärdet för de hyresavtal som sagts upp för avflytt under perioden |
| Överskottsgrad, %                           | Driftnetto i förhållande till hyresintäkter. Anges för att belysa fastigheternas intjäning i förhållande till totala hyresintäkter.                                                                                                                                                                                                                                                                         | Driftnetto / totala hyresintäkter                                                                                        |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                          |
| Balansomslutning, Mkr                       | Summan av totala tillgångar eller totala skulder samt eget kapital.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                          |
| Belåningsgrad, %                            | Räntebärande skulder i förhållande till totalt marknadsvärde. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Räntebärande skulder / fastigheternas totala marknadsvärde                                                               |
| Enterprise value                            | Marknadsvärde med avdrag för nettoskuld. Anges för att belysa det värde av fastigheternas totala marknadsvärde som är obelånat efter avdrag för likvida medel.                                                                                                                                                                                                                                              | Fastigheternas totala marknadsvärde - nettoskuld                                                                         |
| Genomsnittlig eget kapital                  | Genomsnittet av eget kapital vid periodens utgång och eget kapital vid motsvarande tidpunkt föregående år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (Periodens ingående eget kapital + periodens utgående eget kapital)/2                                                    |
| Genomsnittlig ränta exkl löftesprovision, % | Genomsnittlig räntesats för räntebärande skulder 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                                        |