

Styrelsen och verkställande direktören för

**Axfast AB (publ)**

Org nr 556032-3379

får härmed avge

**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>6</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>7</b>
<b>Resultaträkning - moderföretaget</b>	<b>8</b>
<b>Balansräkning - moderföretaget</b>	<b>9</b>
<b>Kassaflödesanalys - Moderföretaget</b>	<b>10</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>11</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>22</b>

L

**Axfast AB (publ)**

Org nr 556032-3379

**Förvaltningsberättelse****Allmänt om verksamheten***Koncernen*

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

*Viktiga händelser*

Axfast AB har under 2019 avyttrat fastigheterna Dragarbrunn 23:1 och Dragarbrunn 23:3 i Uppsala genom bolagsförsäljningar.

Per 2019-12-31 äger Axfast AB 19 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 14 794 Mkr (14 189). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield. Värdeförändring under året uppgår till 7,9 % (9,7).

I november meddelade bolagets VD, Erik Lindvall, att han beslutat sig för att lämna sin tjänst som VD för Axfast. Arbetet med att rekrytera en ny VD har inletts, men Erik kommer att kvarstå som VD tills en ersättare finns på plats.

*Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr.*

<b>Koncernen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (Mkr)	594	595	562	527	448	460	444	388	317
Driftnetto (Mkr)	402	430	415	357	288	302	289	263	202
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	280	626	347	435	22	67	146	66	51
Balansomslutning (Mkr)	6 885	7 521	6 502	6 720	7 166	6 041	5 216	5 411	3 897
Eget Kapital (Mkr)	3 687	3 428	2 827	2 508	2 104	2 099	2 053	1 916	1 941
Marknadsvärde (Mkr)	14 794	14 189	12 430	11 547	10 686	8 090	6 509	6 676	4 337
Överskottsgrad	68%	72%	74%	68%	66%	67%	67%	70%	67%
Belåningsgrad	19%	26%	26%	33%	44%	45%	45%	48%	35%
Justerad soliditet	76%	69%	67%	61%	50%	50%	52%	46%	59%

*Resultat*

Hysesintäkterna uppgick under 2019 till 594 Mkr (595). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 15 %, från 479 Mkr 2018 till 551 Mkr 2019. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 95,4 % (94,9).

Axfast redovisar ett driftnetto på 402 Mkr (430), vilket motsvarar en driftnettominskning med 6,5 % jämfört med 2018. Det minskade driftnettet förklaras av de försäljningar som genomfördes under slutet av 2018 och inledningen av 2019. För ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettet med 11%, från 342 Mkr 2018 till 380 Mkr 2019. Rörelseresultatet uppgår till 369 Mkr (715) och bolaget redovisar en överskottsgrad på 68 % (72). Resultat före skatt och bokslutsdisposition uppgår till 280 Mkr (626). I resultatet ingår vinst vid försäljningar av fastigheter om 236 Mkr (603).

*Investeringar*

Under året har inga förvärv genomförts. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ny- och tillbyggnad uppgick till till 131 Mkr (94).

*Finansiell ställning*

Årets kassaflöde uppgick till -177 Mkr (168). Likvida medel uppgick per den 31 december 2019 till 182 Mkr (359). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 745 Mkr (3 659). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2019 uppgick till 3 687 Mkr (3 428). Bolagets justerade soliditet uppgick till 76 % (69).

*Moderföretaget*

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 34 Mkr (32). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvodet från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 219 Mkr (610). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2019 uppgick till 3 879 Mkr (3 599). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen***Koncernen*

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

### Risker

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

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, uppstående av vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en väl fördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2020 års resultat före skatt med 6 Mkr.

För att utveckla bolagets fastighetsportfölj har Axfast ett stort fokus på projektutveckling. Vid nyproduktion och större utvecklingsprojekt eftersträvas alltid en låg risknivå och som regel startas inte projekten förrän större delen av lokalytorna är uthyrda.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 54 procent (46) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 76 procent (69). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansieringen läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,3).

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Axfast marknadsvärderar med hjälp av Forum Fastighetsekonomi och Cushman & Wakefield sitt fastighetsbestånd två gånger per år för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om marknadsvärdet till väsentlig del understiger redovisat värde.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunktur-utvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 6 642 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 14 794 Mkr.

### Hållbarhet

För Axfast är det av stor vikt att kunna erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. Vi vill skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring. För att uppnå det har bolaget påbörjat ett arbete med miljöinventering av samtliga fastigheter, med målsättningen att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade enligt Breeam In Use vid utgången av 2021. Därutöver ska alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer miljöcertifieras.

## Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget Kapital 2018-12-31	4 000	800	2 837 657	585 798	3 428 255
Disposition av föregående års resultat			585 798	-585 798	-
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				262 837	262 837
Vid årets slut	4 000	800	3 419 455	262 837	3 687 092
Moderföretaget	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget Kapital vid årets början	4 000	800	2 945 569	648 889	3 599 258
Disposition av föregående års resultat			648 889	-648 889	-
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				284 123	284 123
Vid årets slut	4 000	800	3 590 458	284 123	3 879 381

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 3 874 581 643 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 870 581 643
Summa	<u>3 874 581 643</u>

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

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

L

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>
Hysesintäkter	2	593 757	594 841
Övrig intäkter		436	323
Driftskostnader		-49 359	-38 658
Underhållskostnader		-25 596	-25 876
Tomträttsavgäld		-20 868	-17 554
Fastighetsskatt		-60 845	-50 432
Fastighetsadministration		-35 140	-33 059
<b>Driftnetto</b>		<b>402 385</b>	<b>429 585</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-235 077	-274 278
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>167 308</b>	<b>155 307</b>
Centrala administrationskostnader		-34 282	-43 062
Vinst vid försäljning av fastigheter		236 453	603 306
<b>Rörelseresultat</b>		<b>369 479</b>	<b>715 551</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Realiserad värdeförändring räntederivat		-15 740	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	151	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73 971	-89 128
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>279 919</b>	<b>626 481</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, lämnade		-397	-35 235
<b>Resultat före skatt</b>		<b>279 522</b>	<b>591 246</b>
Skatt på årets resultat	9	-16 685	-5 448
<b>Årets resultat</b>		<b>262 837</b>	<b>585 798</b>



**Balansräkning - koncernen**

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	6 521 196	7 082 864
Pågående projekt	11	115 170	22 416
Inventarier och installationer	12	5 967	5 015
		<u>6 642 333</u>	<u>7 110 295</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		4 461	3 975
		<u>4 461</u>	<u>3 975</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 646 794</b>	<b>7 114 270</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 316	6 662
Skattefordringar		—	2 797
Övriga fordringar		13 026	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 467	36 987
		<u>55 809</u>	<u>47 496</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>182 170</b>	<b>358 841</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>237 979</b>	<b>406 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 884 773</b>	<b>7 520 607</b>

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 683 092	3 424 255
		<u>3 687 092</u>	<u>3 428 255</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	162 303	170 210
Övriga avsättningar		4 461	3 975
		<u>166 764</u>	<u>174 185</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	1 138 500	2 072 254
		<u>1 138 500</u>	<u>2 072 254</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 606 000	1 586 830
Leverantörsskulder		50 663	32 263
Skulder till moderföretag		397	35 235
Aktuella skatteskulder		12 014	—
Övriga skulder		7 980	1 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	215 363	189 736
		<u>1 892 417</u>	<u>1 845 913</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 884 773</b>	<b>7 520 607</b>

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-01-01</i> <i>-2019-12-31</i>	<i>2018-01-01</i> <i>-2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	279 920	626 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-3 932	-334 442
	<u>275 988</u>	<u>292 039</u>
Betald skatt	-2 286	-14 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>273 702</b>	<b>277 147</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-70 036	-5 419
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	209 249	352 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>412 915</b>	<b>624 399</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av förvaltningsfastigheter	364 678	654 385
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-134 074	-95 415
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-898 435
Förvärv av finansiella tillgångar	-486	-485
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>230 118</b>	<b>-339 950</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	100 000	1 800 000
Amortering av lån	-915 704	-1 912 046
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-819 704</b>	<b>-116 046</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-176 671</b>	<b>168 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>358 841</b>	<b>190 438</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>182 170</b>	<b>358 841</b>

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-01-01</i> <i>-2019-12-31</i>	<i>2018-01-01</i> <i>-2018-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	151	58
Erlagd ränta	-93 904	-89 969
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar av tillgångar	235 077	274 278
Vinst vid försäljning av fastigheter	-239 495	-609 204
Övriga avsättningar	486	484
	<u>-3 932</u>	<u>-334 442</u>

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>
Nettoomsättning		33 727	32 078
		33 727	32 078
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-15 624	-16 014
Personalkostnader	4	-52 384	-59 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-127	-305
<b>Rörelseresultat</b>		-34 408	-43 367
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	246 668	634 013
Realiserad värdeförändring räntederivat		-15 740	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	81 611	86 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-59 259	-66 798
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		218 872	610 354
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Periodiseringsfond		-6 750	-6 194
Koncernbidrag erhållna		134 781	113 546
Koncernbidrag lämnade		-54 815	-64 849
<b>Resultat före skatt</b>		292 088	652 857
Skatt på årets resultat	9	-7 965	-3 969
<b>Årets resultat</b>		284 123	648 888



**Balansräkning - moderföretaget**

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier och installationer	12	4 236	4 051
		4 236	4 051
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	2 877 242	2 965 593
Uppskjuten skattefordran	17	1 292	1 145
Andra långfristiga fordringar		4 461	3 975
		2 882 995	2 970 713
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 887 231</b>	<b>2 974 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		–	2 454
Fordringar hos koncernföretag		2 532 927	2 591 612
Skattefordringar		4 000	3 447
Övriga fordringar		45	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 464	4 120
		2 541 436	2 601 978
Kassa och bank		621 413	381 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 162 849</b>	<b>2 983 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 050 080</b>	<b>5 958 363</b>

**Balansräkning - moderföretaget**

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Reservfond		800	800
		4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 590 458	2 945 569
Årets resultat		284 123	648 888
		3 874 581	3 594 457
		3 879 381	3 599 257
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	18	58 790	52 040
		58 790	52 040
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		4 461	3 975
		4 461	3 975
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 309 000	1 350 000
Leverantörsskulder		4 547	2 905
Skulder till koncernföretag		730 981	901 493
Övriga skulder		2 414	3 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	60 506	45 431
		2 107 448	2 303 091
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 050 080</b>	<b>5 958 363</b>

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-01-01</i> <i>-2019-12-31</i>	<i>2018-01-01</i> <i>-2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	218 872	610 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-246 077	790
	-27 205	611 144
Betald skatt	-8 665	-13 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-35 870</b>	<b>597 555</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	141 458	-1 046 974
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-155 039	653 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-49 451</b>	<b>204 271</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-312	-608
Avyttring av dotterbolag	362 008	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-486	-920 144
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-26 967	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>334 243</b>	<b>-920 752</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	100 000	1 350 000
Amortering av lån	-141 000	-
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 000</b>	<b>1 346 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>239 792</b>	<b>629 519</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>381 621</b>	<b>-247 898</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>621 413</b>	<b>381 621</b>

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-01-01</i> <i>-2019-12-31</i>	<i>2018-01-01</i> <i>-2018-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	84 152	83 778
Erlagd ränta	-79 158	-66 448
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar av tillgångar	-127	-305
	-127	-305

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Bolagets säte mm

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

#### Värderingsprinciper mm

##### Intäkter

##### Koncernen

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Kostnader som vidarefaktureras till hyregäst bruttoredo visas i resultaträkningen.

##### Moderbolaget

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

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

##### Materiella anläggningstillgångar

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

##### Tillkommande utgifter

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

##### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

##### Lånekostnader

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

##### Nedskrivningar

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



#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### Finansiella fordringar och skulder

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

#### Värdering av finansiella tillgångar

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

#### Säkringsredovisning

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

Räntekupongerna på swapparna redovisas löpande i resultaträkningen som en del av bolagets räntekostnader med hänsyn tagen till periodisering av upplupen ränta på swappen. Orealiserade värdeförändringar avseende swapparna redovisas inte i resultat- eller balansräkning utan i en separat not i årsredovisningen. Säkringsrelationen upphör om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. Ett säkringsinstrument som har ersatts med ett annat säkringsinstrument är inte förfall eller avveckling enligt den under rubriken "Säkringsinstrument" dokumenterade riskhanteringsstrategin, vilken omfattar ett sådant förfarande. En säkringsrelation kan också upphöra om säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Vid upphörande av säkringsredovisning värderas och redovisas säkringsinstrument och säkrad post enligt principerna för värdering vid det första redovisningstillfället men utifrån förhållandena vid den tidpunkt då säkringen upphör. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen. Föreligger en helt effektiv säkring vid den tidpunkt då säkringsredovisningen upphör, blir resultateffekten noll.

#### Skatt

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

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

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

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

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

#### Avsättningar

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

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

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

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

#### Andelar i koncernföretag

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

*Leasingavtal**Företaget som /leasegivare*

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

*Företaget som /leasetagare*

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

**Koncernredovisning***Dotterföretag*

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

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

*Förvärv och försäljning av fastigheter*

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

*Tilläggsköpeskilling*

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

*Justering av förvärvsanalys*

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

**Moderföretaget**

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

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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



**Not 2 Hyresintäkter koncernen**

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

Kontraktsförfallstruktur per 2019-12-31	Kontraktsvärde, Tkr
Kommersiellt, löptid	
2020	92 645
2021	92 873
2022	67 652
2023	89 736
2024+	257 102
<b>Summa</b>	<b>600 008</b>
Bostäder	13 785
<b>Totalt</b>	<b>613 793</b>

**Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Koncernen och moderföretaget</i>		
<i>E&amp;Y</i>		
Revisionsuppdrag	-580	-520
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-28	-30
	<u>-608</u>	<u>-550</u>

**Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
--	---------------------------	---------------------------

**Medelantalet anställda**

<i>Moderföretaget</i>	12	12
<i>Varav kvinnor</i>	25%	25%
Koncernen totalt	12	12
<i>Varav kvinnor</i>	25%	25%
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	37%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen</i>		
Styrelsen	37%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<i>Moderföretaget och koncernen</i>		
Löner och ersättningar	-34 091	-40 651
Summa	-34 091	-40 651
Sociala kostnader	-16 548	-17 060
(varav pensionskostnader) <sup>1</sup>	-(4 027)	-(3 081)

1) Av företagets pensionskostnader avser 900 tkr (893) bolagets VD.

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</b>		
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelse och VD	-11 692	-8 993
(varav tantiem)	(-4 817)	(-6 083)
Övriga anställda	-22 399	-31 658
Totalt	-34 091	-40 651

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<i>Koncernen</i>		
Förvaltningsfastigheter	-234 759	-273 802
Inventarier och installationer	-318	-476
	-235 077	-274 278
<i>Moderföretaget</i>		
Inventarier och installationer	-127	-305
	-127	-305

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag</b>		
<i>Moderföretaget</i>		
Resultatandel HB Vedbäraren	-4 884	-1 111
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	251 552	635 124
	246 668	634 013

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	151	58
	151	58
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	81 598	86 506
Ränteintäkter, övriga	13	-
	81 611	86 506

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-73 971	-89 128
	-73 971	-89 128
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-7 532	-12 052
Räntekostnader, övriga	-51 727	-54 746
	-59 259	-66 798

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-17 426	-7 465
Uppskjuten skatt	741	2 017
	-16 685	-5 448
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skatt	-8 112	-4 089
Uppskjuten skatt	147	120
	-7 965	-3 969

1 januari 2019 trädde nya skatteregler i kraft som bland annat innebär att juridiska personer endast får göra avdrag för räntenetto upp till 30 procent av av skattemässigt resultat före avskrivningar, räntenetto och skatt. De nya reglerna innebär också att bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent. I och med bolagets låga beläning får dock de nya ränteadragsreglerna ingen effekt på årets resultat då bolaget kunnat göra fullt skattemässigt avdrag för sina räntekostnader.

	2019-01-01 -2019-12-31		2018-01-01 -2018-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		279 522		591 246
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-59 818	22,0%	-130 074
Ej avdragsgilla kostnader	1,2%	-3 443	0,6%	-3 449
Ej skattepliktiga intäkter	-19,2%	53 788	-22,5%	132 798
Avskrivning av koncernmässigt övervärde	2,9%	-8 055	1,2%	-7 073
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	-0,8%	4 443
Övrigt	-0,3%	842	0,4%	-2 094
Redovisad effektiv skatt	6,0%	-16 685	0,9%	-5 448

	2019-01-01 -2019-12-31		2018-01-01 -2018-12-31	
<i>Moderbolaget</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		292 088		652 857
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-62 507	22,0%	-143 629
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-184	0,0%	-151
Ej skattepliktiga intäkter	-18,4%	53 788	-21,4%	139 727
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,0%	-57	0,0%	-36
Övrigt	-0,3%	995	0,0%	120
Redovisad effektiv skatt	2,7%	-7 965	0,6%	-3 969

h

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 622 228	7 729 552
Förvärv	–	1 458 518
Ombyggnader	37 050	90 142
Avyttringar	-492 201	-655 984
	<u>8 167 077</u>	<u>8 622 228</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 539 364	-1 480 424
Årets avskrivning enligt plan	-234 759	-273 802
Förvärv	–	-321
Avyttringar	128 242	215 183
	<u>-1 645 881</u>	<u>-1 539 364</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 521 196</b>	<b>7 082 864</b>
<b>Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna</b>	<b>14 794 000</b> (+/- 10%)	<b>14 189 000</b> (+/- 10%)
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>6 631 822</b>	<b>5 578 135</b>
Varav byggnad	3 414 817	3 256 152
Varav mark	3 217 005	2 321 983

Verkligt värde (marknadsvärde) är bedömt av externa värderare enligt gängse kassaflödesmetodik, där avkastningskraven har hämtats från marknaden. Direktavkastningskravet som använts vid värderingen ligger inom intervallet 3,25%-5,00% för kommersiella fastigheter och i intervallet 1,13%-1,79% för bostadsfastigheter. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen ligger vid utgången av året på 3,7% (3,8).

**Not 11 Pågående projekt**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	22 416	18 710
Årets förändring	95 754	3 706
Avyttring	-3 000	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 170</b>	<b>22 416</b>

De nedlagda projektkostnaderna hänförs sig främst till de pågående projekten i fastigheterna Jakob Mindre 5, Boken 6 Jakob Mindre 11 och Pilen 18.

**Not 12 Inventarier och installationer**

		2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 705	12 097
Förvärv	1 270	608
Avyttringar	-1 316	–
	<u>12 659</u>	<u>12 705</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 690	-7 214
Avyttringar	1 316	–
Årets avskrivning enligt plan	-318	-476
	<u>-6 692</u>	<u>-7 690</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 967</b>	<b>5 015</b>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 055	5 447
Inköp	312	608
	<u>6 367</u>	<u>6 055</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 004	-1 699
Årets avskrivning enligt plan	-127	-305
	<u>-2 131</u>	<u>-2 004</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 236</b>	<b>4 051</b>

## Not 13 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 965 593	2 045 934
Inköp	–	899 588
Aktieägartillskott	26 967	34 501
Försäljning	-110 434	-13 319
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	-4 884	-1 111
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 877 242</b>	<b>2 965 593</b>

## Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel i % 1)	2019-12-31	2018-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
AxCity Fastighets, 556574-6350	54 000	100,0	144 907	144 907
AxCity Jakob 11 Fastighets AB, 556462-4749	1 000 000	100,0	476 155	476 155
AxCity Jordbromalm 3:3 AB, 556716-2200	1 000	100,0	6 159	6 159
AxCity Pilen 18 Fastighets AB, 556689-5263	1 000	100,0	319	319
AxCity Vildmannen 10 AB, 556689-9968	1 000	100,0	2 222	2 222
AxReal Estate Sydost AB, 556606-3565	100	100,0	3 205	3 205
AxReal Estate Nordost AB, 556606-3425	100	100,0	1 469	1 469
Boksexan Fastighets AB	500	100,0	693 171	689 280
Bryggmästaren Fastighets AB, 556893-5729	50 000	100,0	392 359	392 359
Dragarbrunn 23:1 Fastighets AB, 556409-4604	600	100,0	–	44 091
Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB, 556606-2807	100	100,0	–	66 344
Fastighets AB Mäster Mikael, 556322-2297	100 000	100,0	42 260	42 260
FAB Stockholm Sporren 16, 556740-9429	1 000	100,0	167 963	147 490
Fastighets AB Taktäckaren, 556055-0260	1 000	100,0	231 724	231 724
Glasburken 1 Fastighets AB, 556606-3466	100	100,0	10 265	10 265
Handels AB Vox, 556025-5332	1 000	100,0	486	486
Jakob Mindre 5 AB	50 000	100,0	217 348	214 744
Nedra Runby 1:57 Fastighets AB, 556606-3706	100	100,0	24 113	24 113
Torgvägen AB, 556948-4552	1 000	100,0	415 634	415 634
Vedbäraren 18 HB, 916506-7480		52,0	47 483	52 367
			<b>2 877 242</b>	<b>2 965 593</b>

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

L



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Försäkringspremier	976	1 030
Tomrättsavgäld	20 868	17 555
Övriga poster	16 623	18 402
	<u>38 467</u>	<u>36 987</u>
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Försäkringspremier	976	1 030
Övriga poster	3 488	3 090
	<u>4 464</u>	<u>4 120</u>

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 874 581 643 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 870 581 643
Summa	<u>3 874 581 643</u>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

	2019-12-31	2018-12-31
Antal aktier	40 000	40 000
Kvotvärde	100	100

**Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt**

2019-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 521 196	5 875 808	645 388
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	<u>6 521 196</u>	<u>5 875 808</u>	<u>645 388</u>
<i>2018-12-31</i>			
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Förvaltningsfastigheter	7 110 295	6 421 103	689 192
Övriga temporära skillnader	—	—	—
	<u>7 110 295</u>	<u>6 421 103</u>	<u>689 192</u>
<i>2019-12-31</i>			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	2 241	-140 354	-138 113
Pensionsavsättningar	1 292	—	1 292
21,4% av obeskattade reserver	—	-25 482	-25 482
	<u>3 533</u>	<u>-165 836</u>	<u>-162 303</u>
<i>2018-12-31</i>			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1 856	-147 487	-145 631
Pensionsavsättningar	1 145	—	1 145
21,4% av obeskattade reserver	—	-25 724	-25 724
	<u>3 001</u>	<u>-173 211</u>	<u>-170 210</u>
<i>2019-12-31</i>			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderbolag</i>			
Pensionsavsättningar	1 292	—	1 292
	<u>1 292</u>	<u>—</u>	<u>1 292</u>
<i>2018-12-31</i>			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderbolag</i>			
Pensionsavsättningar	1 145	—	1 145
	<u>1 145</u>	<u>—</u>	<u>1 145</u>

**Not 18 Periodiseringsfonder**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Periodiseringsfond 2013	–	5 885
Periodiseringsfond 2014	13 303	13 303
Periodiseringsfond 2015	5 220	5 220
Periodiseringsfond 2016	1 933	1 933
Periodiseringsfond 2017	19 505	19 505
Periodiseringsfond 2018	6 194	6 194
Periodiseringsfond 2019	12 635	–
	<u>58 790</u>	<u>52 040</u>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förfallotidpunkt, 1-2 år	–	865 500
Förfallotidpunkt, 2-3 år	1 138 500	636 754
Förfallotidpunkt, 3-4 år	–	120 000
Förfallotidpunkt, 4-5 år	–	450 000
	<u>1 138 500</u>	<u>2 072 254</u>

Axfasts skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 2 745 Mkr (3 659), varav 1 139 Mkr (2 072) är långfristiga. Det finansiella nettot uppgår till 90 Mkr (89) och den genomsnittliga räntan uppgår vid utgången av året till 1,9 % (2,2). Räntebindningstiden uppgår till 3,3 år.

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	145 838	134 555
Upplupna personalkostnader	903	1 122
Upplupna räntekostnader	6 992	11 185
Periodiserade fastighetskostnader	61 630	42 874
	<u>215 363</u>	<u>189 736</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna personalkostnader	903	1 122
Upplupna räntekostnader	5 357	9 516
Övriga poster	54 246	34 793
	<u>60 506</u>	<u>45 431</u>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 360 409	3 234 916
	<u>2 360 409</u>	<u>3 234 916</u>
Aktier i dotterbolag	14 335 000	1 161 055
	<u>14 335 000</u>	<u>1 161 055</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 695 409</b>	<b>3 234 916</b>

Sedvanliga covenanten finns i form av belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, räntetäckningsgrad samt ägarförhållande.

<b>Eventalförpliktelser</b>	-	-
	2019-12-31	2018-12-31

*Moderföretaget***Ställda säkerheter**

Reverser	1 309 000	1 350 000
	<u>1 309 000</u>	<u>1 350 000</u>
Aktier i dotterbolag	1 226 845	1 222 953
	<u>1 226 845</u>	<u>1 222 953</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 535 845</b>	<b>2 572 953</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 744 500	3 659 084
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	65 024	61 570
	<u>2 809 524</u>	<u>3 720 654</u>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har Fredrik Wirdenius valts in som ny ordinarie ledamot i bolagets styrelse.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av Covid-19 viruset skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunktur-utvecklingen och det rådande marknadsläget och Axfast följer situationen noga. På grund av den höga grad osäkerhet om framtida utveckling kan de ekonomiska effekterna för marknaden, och som följd för Axfast, rimligen ännu inte uppskattas.

**Not 23 Koncernuppgifter**

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

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

Stockholm den 30 mars 2020



Alf Göransson  
Ordförande



Antonia Ax:son Johnson



Caroline Berg



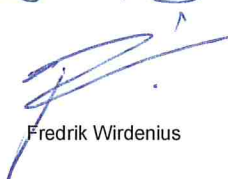
Hans Dalborg



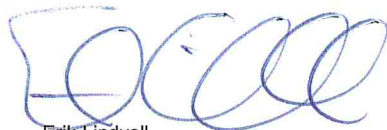
Ingalill Berglund



Johan Fant



Fredrik Wirdenius

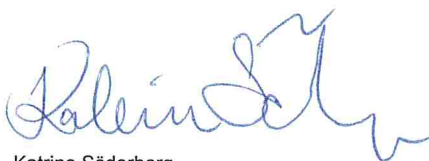


Erik Lindvall  
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2020



Ernst & Young AB  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Axfast AB (publ) för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Axfast AB (publ) för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 12 maj 2020

Ernst & Young AB  
  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

  
Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor