

Styrelsen och verkställande direktören för

Axfast AB (publ)

Org nr 556032-3379

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

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



Axfast AB (publ)

Org nr 556032-3379

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten***Koncernen*

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

Viktiga händelser

Covid-pandemin har satt en tydlig prägel på verksamhetsåret. Vi har haft en tät och kontinuerlig dialog med många av våra hyresgäster, framförallt inom de mest utsatta sektorerna hotell, restaurang och detaljhandel. Vi har under året lämnat hyresrabatter på drygt 16 Mkr som är direkt kopplade till pandemin. Av dessa 16 Mkr har vi fått drygt 5 Mkr återbetalt från staten enligt hyresstödsförordningen.

Några köp eller försäljningar av fastigheter har inte genomförts under året.

Per 2020-12-31 äger Axfast AB 19 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 15 433 Mkr (14 794). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield. Värdeförändring under året uppgår till 2,8 procent (7,9). Den positiva värdeförändringen hänför sig framförallt till bolagets projektfastigheter, där ett par större hyresavtal tecknats under december och inneburit att fastigheterna nu är fullt uthyrda på långa avtal.

I augusti lämnade Erik Lindvall, på egen begäran, tjänsten som bolagets VD och ersattes vid samma tidpunkt av Johan Berfenstam.

Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr.

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Hyresintäkter (Mkr)	564	594	595	562	527	448	460	444	388	317
Driftnetto (Mkr)	374	402	430	415	357	288	302	289	263	202
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	75	280	626	347	435	22	67	146	66	51
Balansomslutning (Mkr)	6 949	6 885	7 521	6 502	6 720	7 166	6 041	5 216	5 411	3 897
Eget Kapital (Mkr)	3 738	3 687	3 428	2 827	2 508	2 104	2 099	2 053	1 916	1 941
Marknadsvärde (Mkr)	15 433	14 794	14 189	12 430	11 547	10 686	8 090	6 509	6 676	4 337
Överskottsgrad	66%	68%	72%	74%	68%	66%	67%	67%	70%	67%
Belåningsgrad	18%	19%	26%	26%	33%	44%	45%	45%	48%	35%
Justerad soliditet	77%	76%	69%	67%	61%	50%	50%	52%	46%	59%

Resultat

Hyresintäkterna uppgick under 2020 till 564 Mkr (594). I ett mellan åren jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 4 procent, från 587 Mkr 2019 till 564 Mkr 2020. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 93,9 procent (95,4).

Axfast redovisar ett driftnetto på 374 Mkr (402), vilket motsvarar en driftnettominskning med 7 procent jämfört med 2019. Det minskade driftnettet förklaras av lämnade rabatter kopplade till pandemin, utebliven omsättningshyra för hotell Haymarket samt de försäljningar som genomfördes under inledningen av 2019. För ett mellan åren jämförbart bestånd minskar driftnettet med 6 procent, från 398 Mkr 2019 till 374 Mkr 2020 och bolaget redovisar en överskottsgrad på 66 procent (68). Rörelseresultatet uppgår till 134 Mkr (369). Rensat från rearsultat uppgår rörelseresultatet till 134 Mkr (133). Resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 75 Mkr (280).

Investeringar

Under året har inga förvärv genomförts. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 222 Mkr (131).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 71 Mkr (-177). Likvida medel uppgick per den 31 december 2020 till 253 Mkr (182). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 814 Mkr (2 745). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2020 uppgick till 3 738 Mkr (3 687). Bolagets justerade soliditet uppgick till 77 procent (76).

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 33 Mkr (34). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvodet från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 Mkr (219). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2020 uppgick till 3 893 Mkr (3 879). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*Koncernen*

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

Risker

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

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en väl fördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2021 års resultat före skatt med 6 Mkr.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 54 procent (54) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 77 procent (76). 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 3,2 år (3,3).

Bolagets derivat marknadsvärderas vid varje årsskifte och verkligt värde uppgår vid årets slut till -156 Mkr (-154).

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Axfast marknadsvärderar med hjälp av Forum Fastighets-ekonomi 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 6 640 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 15 433 Mkr.

Hållbarhet

För Axfast är det av stor vikt att kunna erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. Vi vill skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring. För att uppnå det genomför bolaget ett arbete med att miljöinventera samtliga fastigheter, med målsättningen att hela fastighetsportföljen ska vara miljöcertifierad enligt Breeam In Use vid utgången av första kvartalet 2022. Vid utgången av 2020 är 32 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade.

Förändringar i eget kapital

<i>Koncernen</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget Kapital 2019-12-31	4 000	800	3 419 455	262 837	3 687 092
Disposition av föregående års resultat			262 837	-262 837	-
Eget kapitaldel av obeskattade reserver			953		953
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				54 435	54 435
Vid årets slut	4 000	800	3 679 245	54 435	3 738 480
<i>Moderföretaget</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget Kapital vid årets början	4 000	800	3 590 458	284 123	3 879 381
Disposition av föregående års resultat			284 123	-284 123	-
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				17 533	17 533
Vid årets slut	4 000	800	3 870 581	17 533	3 892 914

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 3 888 114 130 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 884 114 130
Summa	<u>3 888 114 130</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 företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Hysesintäkter	2	563 435	593 757
Övrig intäkter		505	436
Driftskostnader		-46 395	-49 359
Underhållskostnader		-25 638	-25 596
Tomträttsavgäld		-24 518	-20 868
Fastighetskostnader		-59 398	-60 845
Fastighetsadministration	4	-33 593	-35 140
Driftnetto		374 398	402 385
Avskrivningar och utrangeringar av materiella anläggningstillgångar	5	-223 553	-235 077
Resultat efter avskrivningar		150 845	167 308
Centrala administrationskostnader	3,4	-16 213	-34 282
Resultat vid försäljning av fastigheter		-167	236 453
Rörelseresultat		134 465	369 479
Resultat från finansiella poster			
Realiserad värdeförändring räntederivat		-	-15 740
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	64	151
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-59 987	-73 971
Resultat efter finansiella poster		74 542	279 919
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-	-397
Resultat före skatt		74 542	279 522
Skatt på årets resultat	9	-20 107	-16 685
Årets resultat		54 435	262 837

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	6 435 778	6 521 196
Pågående projekt	11	198 043	115 170
Inventarier och installationer	12	6 580	5 967
		<u>6 640 401</u>	<u>6 642 333</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 784	4 461
		<u>4 784</u>	<u>4 461</u>
Summa anläggningstillgångar		6 645 185	6 646 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 697	4 316
Skattefordringar		6 646	–
Övriga fordringar		5 538	13 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 493	38 467
		<u>51 374</u>	<u>55 809</u>
Kassa och bank			
		<u>252 749</u>	<u>182 170</u>
Summa omsättningstillgångar		304 123	237 979
SUMMA TILLGÅNGAR		6 949 308	6 884 773

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	4 000	4 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	16	3 734 480	3 683 092
		<u>3 738 480</u>	<u>3 687 092</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	181 282	162 303
Övriga avsättningar		4 784	4 461
		<u>186 066</u>	<u>166 764</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 685 500	1 138 500
		<u>1 685 500</u>	<u>1 138 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 128 000	1 606 000
Leverantörsskulder		42 663	50 663
Skulder till moderföretag		–	397
Aktuella skatteskulder		–	12 014
Övriga skulder		1 320	7 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	167 279	215 363
		<u>1 339 262</u>	<u>1 892 417</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 949 308	6 884 773

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	74 542	279 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	223 876	-3 932
	298 418	275 988
Betald skatt	-18 836	-2 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 582	273 702
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 082	-70 036
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-63 141	209 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 523	412 915
Investeringsverksamheten		
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	364 678
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-221 621	-134 074
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-323	-486
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-221 944	230 118
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	328 000	100 000
Amortering av lån	-259 000	-915 704
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65 000	-819 704
Årets kassaflöde	70 579	-176 671
Likvida medel vid årets början	182 170	358 841
Likvida medel vid årets slut	252 749	182 170

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	64	151
Erlagd ränta	-58 742	-93 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	223 553	235 077
Vinst vid försäljning av fastigheter	167	-239 495
Övriga avsättningar	156	486
	223 876	-3 932

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>	<i>2019-01-01 -2019-12-31</i>
Nettoomsättning		32 840	33 727
		32 840	33 727
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-16 370	-15 624
Personalkostnader	4	-32 682	-52 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-132	-127
Rörelseresultat		-16 344	-34 408
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-2 127	246 668
Realiserad värdeförändring räntederivat		-	-15 740
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	68 975	81 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-48 371	-59 259
Resultat efter finansiella poster		2 133	218 872
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		13 303	-6 750
Koncernbidrag erhållna		91 390	134 781
Koncernbidrag lämnade		-89 462	-54 815
Resultat före skatt		17 364	292 088
Skatt på årets resultat	9	169	-7 965
Årets resultat		17 533	284 123

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	12	4 416	4 236
		4 416	4 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	2 906 592	2 877 242
Uppskjuten skattefordran	17	1 637	1 292
Andra långfristiga fordringar		4 784	4 461
		2 913 013	2 882 995
Summa anläggningstillgångar		2 917 429	2 887 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 447 218	2 532 927
Skattefordringar		11 765	4 000
Övriga fordringar		1 070	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 345	4 464
		2 464 398	2 541 436
Kassa och bank		306 473	621 413
Summa omsättningstillgångar		2 770 871	3 162 849
SUMMA TILLGÅNGAR		5 688 300	6 050 080

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Reservfond		800	800
		4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 870 582	3 590 458
Årets resultat		17 533	284 123
		3 888 115	3 874 581
		3 892 915	3 879 381
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	18	45 487	58 790
		45 487	58 790
Avsättningar			
Övriga avsättningar		4 784	4 461
		4 784	4 461
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 050 000	1 309 000
Leverantörsskulder		2 448	4 547
Skulder till koncernföretag		677 532	730 981
Övriga skulder		2 500	2 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 634	60 506
		1 745 114	2 107 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 688 300	6 050 080

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 133	218 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	455	-246 077
	2 588	-27 205
Betald skatt	-7 941	-8 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 353	-35 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	86 731	141 458
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-103 333	-155 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 955	-49 451
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-312	-312
Avyttring av dotterbolag	-	362 008
Investeringar i finansiella tillgångar	-29 673	-486
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-26 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 985	334 243
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	100 000
Amortering av lån	-259 000	-141 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-263 000	-45 000
Årets kassaflöde	-314 940	239 792
Likvida medel vid årets början	621 413	381 621
Likvida medel vid årets slut	306 473	621 413

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	69 717	84 152
Erlagd ränta	-47 500	-79 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	132	127
Vinst avyttring byggnader och mark	-	-246 690
Övriga avsättningar	323	486
	455	-246 077

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Bolagets säte mm

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

Värderingsprinciper mm

Intäkter

Koncernen

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

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

Statligt hyresstöd

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

Moderbolaget

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvärv och försäljning av fastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

Lånekostnader

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

Nedskrivningar

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Finansiella fordringar och skulder

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

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

Säkringsredovisning

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

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

Skatt

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

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

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv bokförs i enlighet med vad köparen och säljaren är överens om i 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.

*Leasingavtal**Företaget som /leasegivare*

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

Företaget som /leasetagare

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

Koncernredovisning*Dotterföretag*

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

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

Tilläggsköpeskillning

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

Justering av förvärvsanalys

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

Moderföretaget

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 2 Hyresintäkter koncernen

Kontraktsförallostrukturen 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.

Kontraktsförallostruktur per 2020-12-31	Kontraktsvärde, Tkr
Kommersiellt, löptid	
2021	96 103
2022	62 849
2023	128 733
2024	62 112
2025+	247 497
Summa	597 294
Bostäder	13 425
Totalt	610 719

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Koncernen och moderföretaget</i>		
E&Y		
Revisionsuppdrag	-626	-580
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-26	-28
	<u>-652</u>	<u>-608</u>

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Varav kvinnor	12 25%	12 25%
<i>Koncernen totalt</i>		
Varav kvinnor	12 25%	12 25%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

Könsfördelning i företagsledningen	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	50%	37%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen</i>		
Styrelsen	50%	37%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Moderföretaget och koncernen</i>		
Löner och ersättningar	-18 955	-34 091
Summa	<u>-18 955</u>	<u>-34 091</u>
Sociala kostnader	-12 300	-16 548
(varav pensionskostnader) ¹	(-4 538)	(-4 027)

1) Av företagets pensionskostnader avser 1 237 tkr (1 153) bolagets VD.

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelse och VD	-6 318	-11 692
(varav tantiem)	(-)	(-4 817)
Övriga anställda	-12 637	-22 399
Totalt	<u>-18 955</u>	<u>-34 091</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förvaltningsfastigheter	-221 837	-234 759
Inventarier och installationer	-565	-318
	<u>-222 402</u>	<u>-235 077</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Inventarier och installationer	-132	-127
	<u>-132</u>	<u>-127</u>

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Resultatandel HB Vedbäraren	-1 960	-4 884
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	-167	251 552
	<u>-2 127</u>	<u>246 668</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	64	151
	<u>64</u>	<u>151</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	68 975	81 598
Ränteintäkter, övriga	-	13
	<u>68 975</u>	<u>81 611</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-59 987	-73 971
	<u>-59 987</u>	<u>-73 971</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-6 539	-7 532
Räntekostnader, övriga	-41 832	-51 727
	<u>-48 371</u>	<u>-59 259</u>

Not 9	Skatt på årets resultat	2020-01-01		2019-01-01	
		-2020-12-31		-2019-12-31	
<i>Koncernen</i>					
	Aktuell skatt		-176		-17 426
	Uppskjuten skatt		-19 931		741
			<u>-20 107</u>		<u>-16 685</u>
<i>Moderföretaget</i>					
	Aktuell skatt		-176		-8 112
	Uppskjuten skatt		345		147
			<u>169</u>		<u>-7 965</u>

Den 1:a 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 vid samma tidpunkt sänktes från 22 procent till 21,4 procent, för att från och med 1 januari 2021 ytterligare sänkas till 20,6 procent. I och med bolagets låga belåning får ränteavdragsreglerna ingen effekt på årets resultat då bolaget kunnat göra fullt skattemässigt avdrag för sina räntekostnader.

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	2020-01-01		2019-01-01	
	-2020-12-31		-2019-12-31	
<i>Koncernen</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		74 542		279 522
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-15 952	21,4%	-59 818
Ej avdragsgilla kostnader	14,8%	-11 060	4,1%	-11 497
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	113	-19,2%	53 788
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,1%	-78	0,0%	-57
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	0,1%	-85	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-7,8%	5 826	0,0%	-
Övrigt	-1,5%	1 130	-0,3%	899
Redovisad effektiv skatt	27,0%	<u>-20 107</u>	6,0%	<u>-16 685</u>

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	2020-01-01		2019-01-01	
	-2020-12-31		-2019-12-31	
<i>Moderbolaget</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		17 364		292 088
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-3 716	21,4%	-62 507
Ej avdragsgilla kostnader	1,9%	-326	0,1%	-184
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	-18,4%	53 788
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,4%	-63	0,0%	-57
Andra ej bokförda kostnader	-6,1%	4 548	0,0%	-
Uppräkning återföring periodiseringsfonder	0,5%	-85	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,9%	-156	0,0%	-
Övrigt	0,2%	-33	-0,4%	995
Redovisad effektiv skatt	19,1%	<u>169</u>	2,7%	<u>-7 965</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 164 496	8 622 228
Ombyggnader	137 576	37 050
Avyttringar och utrangeringar	<u>-3 349</u>	<u>-494 782</u>
	8 298 723	8 164 496
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 643 300	-1 539 364
Årets avskrivning enligt plan	-222 988	-234 759
Avyttringar och utrangeringar	<u>3 343</u>	<u>130 823</u>
	<u>-1 862 945</u>	<u>-1 643 300</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 435 778	6 521 196
Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna	15 433 000	14 794 000
	(+/- 10%)	(+/- 10%)
Taxeringsvärden	6 638 822	6 631 822
Varav byggnad	3 421 817	3 414 817
Varav mark	3 217 005	3 217 005

Verkligt värde (marknadsvärde) är bedömt av externa värderare enligt gängse kassafödesmetodik, där avkastningskraven har hämtats från marknaden. Direktavkastningskravet som använts vid värderingen ligger inom intervallet 3,20-5,30 procent för kommersiella fastigheter och i intervallet 1,03-1,60 procent för bostadsfastigheter. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen ligger vid utgången av året på 3,6 procent (3,7).

Not 11 Pgående projekt

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	115 170	22 416
Årets förändring	82 873	95 754
Avyttring	—	-3 000
Redovisat värde vid årets slut	198 043	115 170

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

Not 12 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 659	12 705
Förvärv	1 178	1 270
Utrangeringar	-579	-1 316
	13 258	12 659
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-6 692	-7 690
Utrangeringar	579	1 316
Årets avskrivning enligt plan	-565	-318
	-6 678	-6 692
Redovisat värde vid årets slut	6 580	5 967
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 367	6 055
Inköp	745	312
	7 112	6 367
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 131	-2 004
Årets avskrivning enligt plan	-565	-127
	-2 696	-2 131
Redovisat värde vid årets slut	4 416	4 236

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 877 242	2 965 593
Aktieägartillskott	31 310	26 967
Försäljning	—	-110 434
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	-1 960	-4 884
Redovisat värde vid årets slut	2 906 592	2 877 242

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel i % 1)	2020-12-31		2019-12-31	
			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	4 793	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	704 091	693 171		
Bryggmästaren Fastighets AB, 556893-5729	50 000	100,0	392 359	392 359		
Fastighets AB Mäster Mikael, 556322-2297	100 000	100,0	42 260	42 260		
FAB Stockholm Sporren 16, 556740-9429	1 000	100,0	185 781	167 963		
Fastighets AB Taktäckaren, 556055-0260	1 000	100,0	231 724	231 724		
Glasburken 1 Fastighets AB, 556606-3466	100	100,0	10 265	10 265		
Handels AB Vox, 556025-5332	1 000	100,0	486	486		
Jakob Mindre 5 AB	50 000	100,0	217 348	217 348		
Nedra Runby 1:57 Fastighets AB, 556606-3706	100	100,0	24 113	24 113		
Torgvägen AB, 556948-4552	1 000	100,0	415 634	415 634		
Vedbäraren 18 HB, 916506-7480		52,0	45 524	47 483		
			2 906 592	2 877 242		

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Periodiserade hyresrabatter	22 024	12 764
Omsättningshyror	–	11 270
Tomträttsavgäld	4 538	4 538
Försäkringspremier	1 094	976
Övriga poster	8 837	8 919
	<u>36 493</u>	<u>38 467</u>
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Försäkringspremier	1 094	976
Övriga poster	3 251	3 488
	<u>4 345</u>	<u>4 464</u>

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 888 114 130 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 884 114 130
Summa	<u>3 888 114 130</u>

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier	40 000	40 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

2020-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 435 778	5 797 671	638 107
Övriga temporära skillnader	–	–	–
	<u>6 435 778</u>	<u>5 797 671</u>	<u>638 107</u>
<i>2019-12-31</i>			
<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>2020-12-31</i>			
<i>Koncernen</i>			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	2 581	-134 031	-131 450
Pensionsavsättningar	1 345	–	1 345
20,6% av obeskattade reserver	–	-51 177	-51 177
	<u>3 926</u>	<u>-185 208</u>	<u>-181 282</u>
<i>2019-12-31</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>

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

2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderbolag			
Pensionsavsättningar	1 292	–	1 292
	<u>1 292</u>	<u>–</u>	<u>1 292</u>

Not 18 Periodiseringsfonder

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget		
Periodiseringsfond 2014	–	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	12 635
	<u>45 487</u>	<u>58 790</u>

Not 19 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-2 år	688 500	–
Förfallotidpunkt, 2-3 år	700 000	1 138 500
Förfallotidpunkt, 3-4 år	297 000	–
	<u>1 685 500</u>	<u>1 138 500</u>

Axfasts skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 2 814 Mkr (2 745), varav 1 685 Mkr (1 139) är långfristiga. Det genomsnittliga räntan uppgår vid utgången av året till 2,1 procent (1,9). Räntebindningstiden uppgår till 3,2 år (3,3).

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	134 692	145 838
Upplupna personalkostnader	1 354	903
Upplupna räntekostnader	8 237	6 992
Periodiserade fastighetskostnader	22 996	61 630
	<u>167 279</u>	<u>215 363</u>
Moderföretaget		
Upplupna personalkostnader	1 354	903
Upplupna räntekostnader	6 228	5 357
Övriga poster	5 052	54 246
	<u>12 634</u>	<u>60 506</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 588 409	2 360 409
	<u>2 588 409</u>	<u>2 360 409</u>
Aktier i dotterbolag	41 699	14 335
	<u>41 699</u>	<u>14 335</u>
Summa ställda säkerheter	2 630 108	2 374 744
Sedvanliga covenanten finns i form av belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde, räntetäckningsgrad samt ägarförhållande.		
Eventalförpliktelser	-	-
<i>Moderföretaget</i>		
Ställda säkerheter		
Reverser	1 050 000	1 309 000
	<u>1 050 000</u>	<u>1 309 000</u>
Aktier i dotterbolag	1 237 764	1 226 845
	<u>1 237 764</u>	<u>1 226 845</u>
Summa ställda säkerheter	2 287 764	2 535 845
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 813 500	2 744 500
Ansvar för skulder i HB Vedbåraren	65 591	65 024
	<u>2 879 091</u>	<u>2 809 524</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemin fortsätter att skapa osäkerhet kring konjunkturutvecklingen även för 2021 och effekterna framåt är fortfarande svårbedömda. Regeringen har under januari föreslagit att införa ett nytt hyresstödspaket riktat till utsatta branscher och företag. Förslaget innebär i korta drag att fastighetsägare lämnar 100 procent i hyresrabatt för första kvartalet 2021 varav staten ska svara för hälften av den kostnaden. På samma sätt som det tidigare hyresstödspaketet kommer det troligtvis finnas en begränsning på ett maxbelopp per hyresgäst. Tas beslut om ett sådant paket kommer det givetvis att påverka bolagets intäkter negativt för 2021.

Under inledningen av 2021 har Axfast träffat en överenskommelse med Scandic kring nya hyresvillkor. Överenskommelsen innebär att Scandic erhåller vissa hyresrabatter under perioden 2021-2022 mot att befintliga hyresavtal förlängs med cirka fem år och med en högre utgående hyra från och med 2025.

Not 23 Koncernuppgifter

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

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

Not 24 Definitioner*Överskottsgrad*

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Belåningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.


Soliditet, justerad

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


Stockholm den 17 mars 2021



Alf Göransson
Ordförande



Antonia Ax:son Johnson



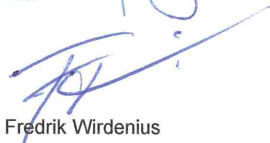
Caroline Berg



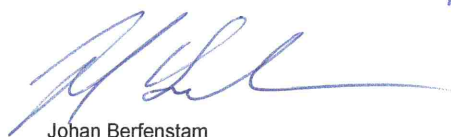
Ingåll Berglund



Johan Fant

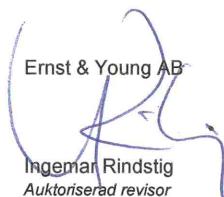


Fredrik Wirdenius




Johan Berfenstam
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 år 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

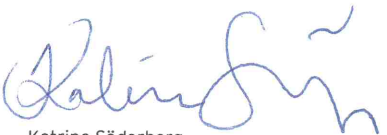
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Stockholm den 11 maj 2021

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor