

Styrelsen och verkställande direktören för

Axfast AB (publ)

Org nr 556032-3379

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<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
Org nr 556032-3379

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Samtliga fastighetsbolag inom Axfast koncernen ägs av Axfast AB. Förvaltningen sker i Axfast AB där all personal är anställd.

Viktiga händelser

Axfast AB har under 2018 avyttrat fastigheterna Vrangelsro 5:4 och Logistiken 3 genom bolagsförsäljningar. Under året har fastigheten Boken 6 samt tomträtten till fastigheten Jakob Mindre 5 förvärvats. Båda förvärvade fastigheterna är centralt belägna kontorsfastigheter i Stockholm.

Per 2018-12-31 äger Axfast AB 21 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 14 189 Mkr. Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield. Värdeförändring under året uppgår till 9,7 % (10,1).

Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr.

Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (Mkr)	595	562	527	448	460	444	388	317
Driftnetto (Mkr)	430	415	357	288	302	289	263	202
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	626	347	435	22	67	146	66	51
Balansomslutning (Mkr)	7 521	6 502	6 720	7 166	6 041	5 216	5 411	3 897
Eget Kapital (Mkr)	3 428	2 827	2 508	2 104	2 099	2 053	1 916	1 941
Marknadsvärde (Mkr)	14 189	12 430	11 547	10 686	8 090	6 509	6 676	4 337
Överskottsgrad	72%	74%	68%	66%	67%	67%	70%	67%
Beläningsgrad	25%	26%	33%	44%	45%	45%	48%	35%
Justerad soliditet	70%	67%	61%	50%	50%	52%	46%	59%

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under 2018 till 595 Mkr (562). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 %, från 489 Mkr 2017 till 515 Mkr 2018. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 94,9 % (99,1).

Axfast redovisar ett driftnetto på 429 Mkr (415), vilket motsvarar en driftnettoökning med 3,5 % jämfört med 2017. Rörelseresultatet uppgår till 715 Mkr (454) och bolaget redovisar en överskottsgrad på 72 % (74). Resultat före skatt och bokslutsdisposition uppgår till 626 Mkr (347 Mkr). I resultatet ingår vinst vid försäljningar av fastigheter om 604 Mkr (281).

Investeringar

Under året har två kontorsfastigheter förvärvats i Stockholm. Förvärven som genomfördes via bolagsförvärv baserar sig på ett underliggande fastighetsvärde om 1 451 Mkr. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 94 Mkr (198).

Finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 624 Mkr (297). Årets kassaflöde uppgick till 168 Mkr (11). Likvida medel uppgick per den 31 december 2018 till 359 Mkr (190). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 659 Mkr (3 290). Koncernens nettoskuldssättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 96 % (110). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2018 uppgick till 3 428 Mkr (2 826). Bolagets justerade soliditet uppgick till 70 % (67).

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 32 Mkr (31). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvodet från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 610 Mkr (273). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2018 uppgick till 3 593 Mkr (2 954). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen


Axfast koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till ett fåtal utvalda orter 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 ett fåtal orter med stabil 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 2019 års resultat före skatt med 6 Mkr.

K&S
K&S



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 46 procent (43) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 70 procent (67). 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.

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.

Värdetförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunktur-utvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 7 110 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 14 189 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 inom en treårsperiod. Därutöver ska alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer miljöcertifieras.

KES



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 2017-12-31	4 000	800	2 498 807	322 855	2 826 462
<i>Effekt rättelse</i>					
Justering överavskrivning			19 308		19 308
Ingående balans 2018-01-01	4 000	800	2 518 115	322 855	2 845 770
Disposition av föregående års resultat			322 855	-322 855	-
Eget kapitalandel av obeskattade reserver			687		687
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				585 798	585 798
Vid årets slut	4 000	800	2 837 657	585 798	3 428 255
 <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	2 621 433	328 136	2 954 369
Disposition av föregående års resultat			328 136	-328 136	-
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				648 889	648 889
Vid årets slut	4 000	800	2 945 569	648 889	3 594 258

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 3 594 457 820 disponeras enligt följande.


Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 590 457 820
Summa	3 594 457 820

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

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

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		-2018-12-31	-2017-12-31
Hysesintäkter	2	594 841	561 633
Övrig intäkter		323	295
Driftskostnader		-38 658	-32 503
Underhållskostnader		-25 876	-24 720
Tomträttsavgäld		-17 554	-16 305
Fastighetsskatt		-50 432	-42 143
Fastighetsadministration		-33 059	-31 027
Driftnetto		429 585	415 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-274 278	-238 261
Resultat efter avskrivningar		155 307	176 969
Centrala administrationskostnader		-43 062	-4 529
Vinst vid försäljning av fastigheter		603 306	281 066
Rörelseresultat		715 551	453 506
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	58	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-89 128	-106 089
Resultat efter finansiella poster		626 481	347 484
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-35 235	-
Resultat före skatt		591 246	347 484
Skatt på årets resultat	9	-5 448	-24 629
Årets resultat		585 798	322 855

KSE


Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	7 082 864	6 249 128
Pågående projekt	11	22 416	18 710
Inventarier och installationer	12	5 015	4 883
		<u>7 110 295</u>	<u>6 272 721</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 975	3 490
		<u>3 975</u>	<u>3 490</u>
Summa anläggningstillgångar		7 114 270	6 276 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 662	868
Skattefordringar		2 797	-
Övriga fordringar		1 050	1 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 987	32 865
		<u>47 496</u>	<u>34 910</u>
Kassa och bank			
		<u>358 841</u>	<u>190 438</u>
Summa omsättningstillgångar		406 337	225 348
SUMMA TILLGÅNGAR		7 520 607	6 501 559

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	16	4 000	4 000
		<u>3 424 255</u>	<u>322 855</u>
		3 428 255	2 826 462
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	170 210	142 675
Övriga avsättningar		3 975	3 490
		<u>174 185</u>	<u>146 165</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 072 254	2 609 084
		<u>2 072 254</u>	<u>2 609 084</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 586 830	681 218
Leverantörsskulder		32 263	40 159
Skulder till moderföretag		35 235	-
Aktuella skatteskulder		-	8 147
Övriga skulder		1 849	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	189 736	190 324
		<u>1 845 913</u>	<u>919 848</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 520 607	6 501 559

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>	<i>2017-01-01 -2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	626 481	347 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-334 442	-46 180
	292 039	301 305
Betald skatt	-14 892	-1 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	277 147	299 402
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 419	11 950
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	352 671	-13 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	624 399	297 923
Investeringsverksamheten		
Avyttring av förvaltningsfastigheter	654 385	348 861
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-95 415	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-898 435	-198 767
Förvärv av finansiella tillgångar	-485	-570
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339 950	149 524
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 800 000	-
Amortering av lån	-1 912 046	-454 340
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 046	-458 340
Årets kassaflöde	168 403	-10 893
Likvida medel vid årets början	190 438	201 331
Likvida medel vid årets slut	358 841	190 438

Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>	<i>2017-01-01 -2017-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	58	67
Erlagd ränta	-89 969	-108 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	274 278	238 261
Vinst vid försäljning av fastigheter	-609 204	-281 361
Övriga avsättningar	484	-3 080
	-334 442	-46 180

KS


Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		-2018-12-31	-2017-12-31
Nettoomsättning		32 078	31 126
		32 078	31 126
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-16 014	-14 284
Personalkostnader	4	-59 126	-21 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-305	-309
Rörelseresultat		-43 367	-4 838
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	634 013	282 056
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	86 506	77 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-66 798	-81 803
Resultat efter finansiella poster		610 354	272 999
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-6 194	-19 505
Koncernbidrag erhållna		113 546	141 651
Koncernbidrag lämnade		-64 849	-54 308
Resultat före skatt		652 857	340 837
Skatt på årets resultat	9	-3 969	-12 701
Årets resultat		648 888	328 136

Kst


Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	12	4 051	3 748
		4 051	3 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	2 965 593	2 045 934
Uppskjuten skattefordran	17	1 145	1 025
Andra långfristiga fordringar		3 975	3 490
		2 970 713	2 050 449
Summa anläggningstillgångar		2 974 764	2 054 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 454	–
Fordringar hos koncernföretag	14	2 591 612	1 465 417
Skattefordringar		3 447	–
Övriga fordringar		345	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 120	2 161
		2 601 978	1 467 626
Kassa och bank		381 621	–
Summa omsättningstillgångar		2 983 599	1 467 626
SUMMA TILLGÅNGAR		5 958 363	3 521 823

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		2 945 569	2 621 433
Årets resultat		648 888	328 136
		3 594 457	2 949 569
		3 599 257	2 954 369
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		52 040	45 846
		52 040	45 846
Avsättningar			
Övriga avsättningar		3 975	3 490
		3 975	3 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 350 000	–
Checkräkningskredit		–	247 898
Leverantörsskulder		2 905	3 638
Skulder till koncernföretag		901 493	247 579
Skatteskuld		–	6 054
Övriga skulder		3 262	1 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	45 431	11 336
		2 303 091	518 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 958 363	3 521 823

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-01-01</i> <i>-2018-12-31</i>	<i>2017-01-01</i> <i>-2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	610 354	272 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	790	309
	611 144	273 308
Betald skatt	-13 589	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 555	273 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 046 974	131 079
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	653 690	-117 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 271	286 691
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-608	-810
Förvärv av finansiella tillgångar	-920 144	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	96 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-920 752	95 920
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 350 000	-
Amortering av lån	-	-50 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 346 000	-54 000
Årets kassaflöde	629 519	328 611
Likvida medel vid årets början	-247 898	-576 509
Likvida medel vid årets slut	381 621	-247 898

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-01-01</i> <i>-2018-12-31</i>	<i>2017-01-01</i> <i>-2017-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	83 778	79 875
Erlagd ränta	-66 448	-82 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar av tillgångar	-305	-309
	-305	-309

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".

Upplösen av posten överavskrivning på byggnader i Torgvågen AB har gjorts med 87 762 498 kr. Då fastigheter är ett frikopplat område skattemässigt redovisas inga överavskrivningar på byggnader utan istället redovisas en uppskjuten skatteskuld. Rättelse av fel enligt K3 kapitel 8 har skett genom att boka redovisat belopp per 2017-12-31 om 87 762 498 kr som en justeringspost mot eget kapital. Ingen justering avseende uppskjuten skatteskuld är nödvändig då den temporära skillnaden redan ingått vid beräkningen av uppskjuten skatt.

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 med 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
Byggnader		
- 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 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 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 till följd av säkringsredovisning inte i resultat- eller balansräkning utan i en separat not i boksluten. 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 förväntas 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 anskaffningsmetoden. 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.

K&S

*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 rösttalet 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 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 frånrädesdagen. Vid förvärv av fastigheter redovisas hyresintäkter från tillträdesdagen.

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.

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.

KST

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 2018-12-31	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid		
2019	63 156	2%
2020	141 069	4%
2021	275 640	8%
2022	146 616	4%
2023+	2 673 012	81%
Summa	3 299 493	100%
Bostäder	13 442	
Totalt	3 312 935	

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Koncernen och moderföretaget</i>		
<i>E&Y</i>		
Revisionsuppdrag	-520	-640
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-30	-81
	<u>-550</u>	<u>-721</u>

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31

Medelantalet anställda

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
	12	12
Varav kvinnor	25%	25%
<i>Koncernen totalt</i>		
	12	12
Varav kvinnor	25%	25%
	<u>-</u>	<u>-</u>

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2018-12-31 Andel kvinnor	2017-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	33%	38%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen</i>		
Styrelsen	33%	38%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Moderföretaget och koncernen

Löner och ersättningar	40 651	9 146
Summa	40 651	9 146
Sociala kostnader	17 060	11 655
<i>(varav pensionskostnader)¹</i>	<i>(3 081)</i>	<i>(6 886)</i>

1) Av företagets pensionskostnader avser 893 (f.å. 1.068 tkr) gruppen styrelse och VD.

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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Moderföretaget

Styrelse och VD	8 993	4 458
<i>(varav tantiem)</i>	<i>(6 083)</i>	-
Övriga anställda	31 658	4 688
Totalt	40 651	9 146

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Koncernen

Förvaltningsfastigheter	-273 970	-237 917
Inventarier och installationer	-308	-344
	-274 278	-238 261

Moderföretaget

Inventarier och installationer	-305	-309
	-305	-309

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Moderföretaget

Resultatandel HB Vedbäraren	-1 111	-1 117
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	635 124	283 173
	634 013	282 056

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Koncernen

Ränteintäkter, övriga	58	67
	58	67

Moderföretaget

Ränteintäkter, koncernföretag	86 506	77 584
	86 506	77 584

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-89 128	-106 089
	<u>-89 128</u>	<u>-106 089</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-12 052	-13 866
Räntekostnader, övriga	-54 746	-67 937
	<u>-66 798</u>	<u>-81 803</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-7 465	-13 758
Uppskjuten skatt	2 017	-10 871
	<u>-5 448</u>	<u>-24 629</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skatt	-4 088	-12 873
Uppskjuten skatt	120	172
	<u>-3 968</u>	<u>-12 701</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2018-01-01 -2018-12-31		2017-01-01 -2017-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		591 246		347 484
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-130 074	22,0%	-76 446
Ej avdragsgilla kostnader	0,6%	-3 449	1,0%	-3 449
Ej skattepliktiga intäkter	-22,5%	132 798	-17,8%	61 835
Avskrivning av koncernmässigt övervärde	1,2%	-7 073	1,5%	-5 096
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,8%	4 443	0,0%	-
Övrigt	0,4%	-2 094	0,4%	-1 472
Redovisad effektiv skatt	0,9%	-5 448	7,1%	-24 629

Avstämning av effektiv skatt

	2018-01-01 -2018-12-31		2017-01-01 -2017-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderbolaget</i>				
Resultat före skatt		652 857		340 837
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-143 629	22,0%	-74 984
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-151	0,1%	-176
Ej skattepliktiga intäkter	-21,4%	139 727	-17,9%	62 298
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,0%	-36	0,0%	-51
Övrigt	0,0%	120	-0,1%	212
Redovisad effektiv skatt	0,6%	-3 969	4,1%	-12 701

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 729 552	7 553 686
Förvärv	1 458 518	–
Ombyggnader	90 142	441 158
Avyttringar	-655 984	-265 292
	<u>8 622 228</u>	<u>7 729 552</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 480 424	-1 356 117
Årets avskrivning enligt plan	-273 802	-237 751
Förvärv	-321	–
Avyttringar	215 183	113 444
	<u>-1 539 364</u>	<u>-1 480 424</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 082 864	6 249 128
Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna	14 189 000 (+/- 10%)	12 430 400 (+/- 10%)
Taxeringsvärden	5 578 135	4 839 789
Varav byggnad	3 256 152	2 632 517
Varav mark	2 321 983	2 207 272

Verkligt värde (marknadsvärde) utgörs av värdering av extern värderare enligt gängse kassafödetsmetodik, där avkastningskraven har hämtats från marknaden. Direktavkastningskravet som använts vid värderingen ligger inom intervallet 3,25%-5,75 för kommersiella fastigheter och i intervallet 1,18%-1,82% för bostadsfastigheter. Det viktade genomsnittliga avkastningskravet för hela portföljen ligger vid utgången av året på 3,8% (4,1).

Not 11 Pågående projekt

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	18 710	261 907
Årets förändring	3 706	-243 197
Redovisat värde vid årets slut	22 416	18 710

Not 12 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 097	11 289
Förvärv	608	808
	<u>12 705</u>	<u>12 097</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 214	-6 701
Årets avskrivning enligt plan	-476	-513
	<u>-7 690</u>	<u>-7 214</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 015	4 883
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 447	4 637
Inköp	608	810
	<u>6 055</u>	<u>5 447</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 699	-1 390
Årets avskrivning enligt plan	-305	-309
	<u>-2 004</u>	<u>-1 699</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 051	3 748

450


Not 13 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 045 934	2 092 664
Inköp	899 588	–
Aktieägartillskott	34 501	19 388
Försäljning	-13 319	-65 001
Resultatandel Vedbäraren 18 HB	-1 111	-1 117
Redovisat värde vid årets slut	2 965 593	2 045 934

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel i % 1)	2018-12-31	2017-12-31
			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	1 738
AxLogistik Nord AB, 556950-8855	50 000	100,0	–	903
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	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	44 091
Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB, 556606-2807	100	100,0	66 344	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	147 490	130 225
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	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	52 367	53 478
Vrangelstro 5:4 Fastighets AB, 556739-7723	1 000	100,0	–	100
			2 965 593	2 045 934

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

KSO

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Försäkringspremier	1 030	1 015
Tomträttsavgäld	17 555	16 306
Övriga poster	18 402	15 544
	<u>36 987</u>	<u>32 865</u>
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Försäkringspremier	1 030	1 015
Övriga poster	3 090	1 146
	<u>4 120</u>	<u>2 161</u>

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 594 457 820 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 590 457 820
Summa	<u>3 594 457 820</u>

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier	40 000	40 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<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>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>-</u>	<u>-170 210</u>	<u>-170 210</u>
<i>2017-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1 499	-95 763	-94 264
Pensionsavsättningar	1 025	-	1 025
21,4% av obeskattade reserver	-	-49 436	-49 436
	<u>-</u>	<u>-142 675</u>	<u>-142 675</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>
<i>2017-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderbolag</i>			
Pensionsavsättningar	1 025	-	1 025
	<u>1 025</u>	<u>-</u>	<u>1 025</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förfallotidpunkt, 1-2 år	865 500	3 046 302
Förfallotidpunkt, 2-3 år	636 754	
Förfallotidpunkt, 3-4 år	252 500	
Förfallotidpunkt, 4-5 år	450 000	-437 218
	<u>2 072 254</u>	<u>2 609 084</u>

Axfasts skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 3 659 Mkr (3 290), varav 2 072 Mkr (2 609) är långfristiga. Det finansiella nettot uppgår till 89 Mkr (106) och den genomsnittliga räntan uppgår vid utgången av året till 2,2 % (2,5). Räntebindningstiden uppgår till 3,3 år.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	134 555	149 757
Upplupna personalkostnader	1 122	676
Upplupna räntekostnader	11 185	12 026
Periodiserade fastighetskostnader	42 874	27 865
	<u>189 736</u>	<u>190 324</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna personalkostnader	1 122	676
Upplupna räntekostnader	9 516	9 166
Övriga poster	34 793	1 494
	<u>45 431</u>	<u>11 336</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>3 234 916</u>	<u>3 294 302</u>
	3 234 916	3 294 302
Aktier i dotterbolag	<u>1 161 055</u>	-
	1 161 055	-
Summa ställda säkerheter	4 395 971	3 294 302

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

Eventalförpliktelser	-	-
-----------------------------	---	---

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Ställda säkerheter		
Reverser	<u>1 350 000</u>	-
	1 350 000	-
Aktier i dotterbolag	<u>1 222 953</u>	-
	1 222 953	-
Summa ställda säkerheter	2 572 953	-
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 659 084	3 290 302
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	61 570	61 853
	<u>3 720 654</u>	<u>3 352 155</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

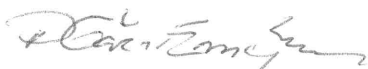
Efter räkenskapsårets slut har handelsfastigheterna Dragarbrunn 23:1 och Dragarbrunn 23:3 i Uppsala avyttrats via bolagsaffärer. Fastigheterna har frånträtts den 5 mars 2019.

Not 22 Koncernuppgifter

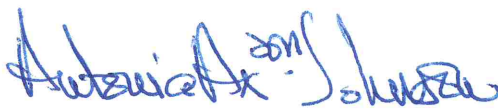
Företaget är ett helägt dotterföretag till AxFast Holding AB org nr 556740-9437 med säte i Stockholm.

Av moderföretagets omsättning har 89 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.

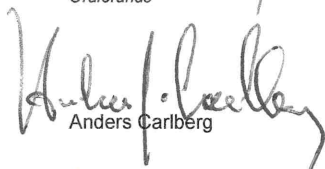
Stockholm den 12 april 2019



Göran Ennerfelt
Ordförande



Antonia Ax:son Johnson



Anders Carlberg



Hans Dalborg



Caroline Berg



Ingalill Berglund



Johan Fant



Alf Göransson



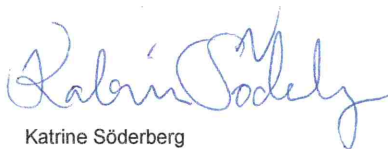
Erik Lindvall
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2019



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 år räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 2018 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernårsredovisningen.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

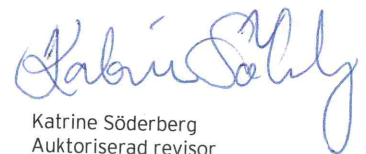
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 17 april 2019

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor