

Styrelsen och verkställande direktören för

Axfast AB

Org nr 556032-3379

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncernen	6
Resultaträkning - moderföretaget	7
Balansräkning - moderföretaget	7
Kassaflödesanalys - Moderföretaget	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	20

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 2017 avyttrat fastigheterna Backa 22:3 och Backa 22:8 i Göteborg genom bolagsförsäljningar. Några förvärv har inte genomförts under året.

Per 2017-12-31 äger Axfast AB 21 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 12 430 Mkr. Samtliga fastigheter har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield.

Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr.

Koncernen	2017	2016	2015	2014	2013	Moderbolaget	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	562	527	448	460	444	Nettoomsättning	31	32	30	28	30
Resultat efter finansiella poster	347	435	22	67	146	Resultat efter finansiella poster	273	377	-8	40	117
Balansomslutning	6 504	6 720	7 166	6 041	5 216	Balansomslutning	3 522	3 668	4 317	3 414	3 136

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 198 Mkr (408).

Finansiell ställning

Hyresintäkterna uppgick under 2017 till 562 Mkr (527). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 20 %, från 462 Mkr 2016 till 553 Mkr 2017. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 99,1 %.

Axfast redovisar ett driftnetto på 415 Mkr (357), vilket motsvarar en driftnettoökning med drygt 16 % jämfört med 2016. Förvaltningsresultatet uppgår till 66 Mkr (34) och bolaget redovisar en överskottsgrad på 74 % (68). Resultat före skatt uppgår till 347 Mkr (435). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar om 281 Mkr (401).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 297 Mkr (605). Årets kassaflöde uppgick till -11 Mkr (23). Likvida medel uppgick per den 31 december 2017 till 190 Mkr (201). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 290 Mkr (3 872). Koncernens nettoskuldssättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 110 % (144). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2017 uppgick till 2 826 Mkr (2 508). Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 43 % (37).

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 31 Mkr (32). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 273 Mkr (377). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2017 uppgick till 2 954 Mkr (2 630). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen

Axfast koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till 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 regioner med stabil tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen och har en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en väl fördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari påverkar 2018 års resultat före skatt med 6 Mkr.

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

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 43 procent och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 67 procent. 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. En förändring av marknadsräntan med + 1 %-enhet ger en kassaflödeseffekt om -13 Mkr för 2018.

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunktur-utvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 6 273 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 12 430 Mkr.

Koncernen	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övriga bundna reserver</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget Kapital vid årets början	4 000	157 550	1 926 323	419 735	2 507 608
Disposition av föregående års resultat			419 735	-419 735	-
Eget kapitalandel av obeskattade reserver		18 522	-18 522		-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital					-
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				322 855	322 855
Vid årets slut	4 000	176 072	2 323 536	322 855	2 826 463

Moderföretaget	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övriga bundna reserver</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget Kapital vid årets början	4 000	800	2 234 030	391 403	2 630 233
Disposition av föregående års resultat			391 403	-391 403	-
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
• Utdelning			-4 000		-4 000
Årets resultat				328 136	328 136
Vid årets slut	4 000	800	2 621 433	328 136	2 954 369

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 2 949 569 133 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 945 569 133
Summa	<u>2 949 569 133</u>

Koncernens fria kapital per 31 december 2017 uppgick till 2 949 569 133 kr. Någon överföring till bundna reserver kommer inte att ske.

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 företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	561 633	526 614
		561 633	526 614
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-57 223	-74 383
Övriga fastighetskostnader	2	-72 633	-76 132
Personalkostnader	3	-21 371	-41 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-238 261	-203 297
Rörelseresultat		172 145	131 026
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	281 361	401 475
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	67	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-106 089	-97 216
Resultat efter finansiella poster		347 484	435 392
Skatt på årets resultat	8	-24 629	-15 657
Årets resultat		322 855	419 735

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 851 120	5 775 023
Inventarier, verktyg och installationer	10	402 891	427 133
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	11	18 710	261 907
		6 272 721	6 464 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	17	2 524	2 256
Andra långfristiga fordringar		3 490	2 920
		6 014	5 176
Summa anläggningstillgångar		6 278 735	6 469 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		868	1 017
Skattefordringar		-	2 819
Övriga fordringar		1 177	21 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 865	24 848
		34 910	49 871
Kassa och bank		190 438	201 331
Summa omsättningstillgångar		225 348	251 202
SUMMA TILLGÅNGAR		6 504 083	6 720 441

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Bundna reserver		176 072	157 550
		<u>180 072</u>	<u>161 550</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		2 323 535	1 926 323
Årets resultat		322 855	419 735
		<u>2 646 390</u>	<u>2 346 058</u>
		2 826 462	2 507 608
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	145 199	134 920
Övriga avsättningar		3 490	2 920
		<u>148 689</u>	<u>137 840</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 609 084	3 046 302
		<u>2 609 084</u>	<u>3 046 302</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		681 218	775 340
Leverantörsskulder		40 159	41 021
Aktuella skatteskulder		8 147	–
Övriga skulder		–	2 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	190 324	209 895
		<u>919 848</u>	<u>1 028 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 504 083	6 720 441

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	347 485	435 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-46 180	-195 553
	301 305	239 839
Betald skatt	-1 903	-12 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 402	227 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 950	19 783
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 429	357 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 923	604 539
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag	348 861	494 310
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-198 767	-407 740
Förvärv av finansiella tillgångar	-570	-433
Kassaflöde från investeringsverksamheten	149 524	86 137
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	50 000
Amortering av lån	-454 340	-713 315
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-458 340	-667 315
Årets kassaflöde	-10 893	23 361
Likvida medel vid årets början	201 331	177 970
Likvida medel vid årets slut	190 438	201 331

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	238 261	203 297
Vinst avyttring dotterföretag	-281 361	-399 283
Övriga avsättningar	-3 080	433
	-46 180	-195 553

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-12-01 -2016-12-31
Nettoomsättning		31 126	31 908
		31 126	31 908
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-14 284	-13 178
Personalkostnader	3	-21 371	-41 776
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-309	-415
Rörelseresultat		-4 838	-23 461
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	282 056	386 699
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	77 584	86 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-81 803	-72 104
Resultat efter finansiella poster		272 999	377 378
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-19 505	-1 933
Koncernbidrag erhållna		141 651	102 582
Koncernbidrag lämnade		-54 308	-85 477
Resultat före skatt		340 837	392 550
Skatt på årets resultat	8	-12 701	-1 147
Årets resultat		328 136	391 403

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 748	3 247
		3 748	3 247
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	2 045 934	2 092 664
Uppskjuten skattefordran	17	1 025	853
Andra långfristiga fordringar		3 490	2 920
		2 050 449	2 096 437
Summa anläggningstillgångar		2 054 197	2 099 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	1 465 417	1 558 414
Skattefordringar		-	6 798
Övriga fordringar		48	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 161	1 953
		1 467 626	1 568 161
Summa omsättningstillgångar		1 467 626	1 568 161
SUMMA TILLGÅNGAR		3 521 823	3 667 845

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000	4 000
Bundna reserver		800	800
		<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		2 621 433	2 234 031
Årets resultat		328 136	391 403
		<u>2 949 569</u>	<u>2 625 434</u>
		2 954 369	2 630 234
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		45 846	26 341
		<u>45 846</u>	<u>26 341</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		3 490	2 920
		<u>3 490</u>	<u>2 920</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		–	50 000
Checkräkningskredit		247 898	576 509
Leverantörsskulder		3 638	2 648
Skulder till koncernföretag		247 579	312 121
Skatteskuld		6 054	–
Övriga skulder		1 613	2 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	11 336	64 761
		<u>518 118</u>	<u>1 008 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 521 823	3 667 845

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	272 999	377 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	309	415
	273 308	377 793
Betald skatt	-21	-8 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 287	369 331
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	131 079	72 451
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-117 675	-856 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 691	-414 788
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-810	-1 468
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	96 730	601 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	95 920	600 263
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	50 000
Amortering av lån	-50 000	-525 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 000	-479 000
Årets kassaflöde	328 611	-293 525
Likvida medel vid årets början	-576 509	-282 984
Likvida medel vid årets slut	-247 898	-576 509

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	77 584	86 245
Erlagd ränta	-81 803	-72 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-309	-415
	-309	-415

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFN allmänna råd BFNR 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

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

Materiella tillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter 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 som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisat värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (se nedan) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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	-
- Hyresgästpassningar	5-15 år	-
- Markanläggningar	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. En tillgång som är beroende av andra tillgångar anses inte generera några oberoende kassaflöden. En sådan tillgång hänförs istället till den minsta kassagenererande enhet där de oberoende kassaflödena kan fastställas. En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

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 BFAR 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.

Skatt

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

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

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

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

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

Avsättningar

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

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

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen 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.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst bruttoredo visas i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell 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 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.

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 1 Hyresintäkter

Kontraktsfällostrukturen 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.

Kontraktsfällostruktur per 2017-12-31	Kontraktsvärde, Tkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid		
2018	57 412	2%
2019	131 405	2%
2020	200 633	5%
2021	213 004	4%
2022+	3 199 056	87%
Summa	3 801 510	100%
Bostäder	13 275	
Totalt	3 814 785	

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Koncernen och moderföretaget</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	-640	-657
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-81	-112
	<u>-721</u>	<u>-769</u>

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31

Medelantalet anställda

<i>Moderföretaget</i>		
Sverige	12	11
Varav kvinnor	25%	36%
Koncernen totalt	12	11
Varav kvinnor	25%	36%
	<u>-</u>	

Redovisning av könsfördelning i företagsledning
Könsfördelning i företagsledningen

	2017-12-31 Andel kvinnor	2016-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	38%	38%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen</i>		
Styrelsen	38%	38%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<i>Moderföretaget</i>		
Löner och ersättningar	9 146	28 370
Summa	9 146	28 370
Sociala kostnader	11 655	12 402
(varav pensionskostnader) ¹	(6 886)	(2 586)
<i>Koncernen</i>		
Löner och ersättningar	9 146	28 370
Summa	9 146	28 370
Sociala kostnader	11 655	12 402
(varav pensionskostnader) ¹	(6 886)	(2 586)

1) Av företagets pensionskostnader avser 1.068 (f.å. 810 tkr) gruppen styrelse och VD.

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda		
<i>Moderföretaget</i>		
Sverige	9 146	28 370
Styrelse och VD	4 458	8 029
(varav tantiem)	-	(5 333)
Övriga anställda	4 688	20 341
Totalt	9 146	28 370

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Byggnader och mark	-138 699	-141 594
Inventarier, verktyg och installationer	-99 562	-61 703
	-238 261	-203 297
<i>Moderföretaget</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	-309	-415
	-309	-415

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	281 361	401 475
	281 361	401 475
<i>Moderföretaget</i>		
Resultatandel HB Vedbäaren	-1 117	-733
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	283 173	387 432
	282 056	386 699

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	67	107
	67	107
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	77 584	86 232
Ränteintäkter, övriga	-	12
	77 584	86 244

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-106 089	-97 216
	-106 089	-97 216
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-13 866	-15 358
Räntekostnader, övriga	-67 937	-56 746
	-81 803	-72 104

Not 8 Skatt på årets resultat

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-13 758	-2 064
Uppskjuten skatt	-10 871	-13 593
	-24 629	-15 657
Moderföretaget		
Aktuell skatt	-12 873	-1 276
Uppskjuten skatt	172	129
	-12 701	-1 147

	2017-01-01 -2017-12-31		2016-01-01 -2016-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		347 484		435 392
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-76 446	22,0%	-95 786
Ej avdragsgilla kostnader	1,0%	-3 449	0,8%	-3 449
Ej skattepliktiga intäkter	-17,8%	61 835	-20,3%	88 325
Avskrivning av koncernmässigt övervärde	1,5%	-5 096	1,2%	-5 274
Återföring tidigare direktavdrag	0,0%	-	0,3%	-1 159
Övrigt	0,4%	-1 472	-0,4%	1 687
Redovisad effektiv skatt	7,1%	-24 629	3,6%	-15 657

	2017-01-01 -2017-12-31		2016-01-01 -2016-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Moderbolaget				
Resultat före skatt		340 837		392 550
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-74 984	22,0%	-86 361
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-176	0,0%	-126
Ej skattepliktiga intäkter	-17,9%	62 298	-19,6%	85 236
Schablonränta på periodiseringsfonder	0,0%	-51	0,0%	-25
Övrigt	-0,1%	212	0,0%	129
Redovisad effektiv skatt	4,1%	-12 701	2,4%	-1 147

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 945 506	7 469 892
Aktiveringar	366 647	273 294
Avyttringar och utrangeringar	-263 793	-797 680
	<u>7 048 360</u>	<u>6 945 506</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 170 483	-1 177 976
Årets avskrivning enligt plan	-138 701	-141 592
Omklassificeringar	-	-219
Avyttringar och utrangeringar	111 944	149 304
	<u>-1 197 240</u>	<u>-1 170 483</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>5 851 120</u>	<u>5 775 023</u>
Varav mark samt markanläggning		
	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden	795 985	925 978
Årets avskrivningar enligt plan	-7 050	-8 563
Nyanskaffningar	46 290	2 857
Avyttringar	-30 112	-124 287
Redovisat värde vid periodens utgång	<u>805 113</u>	<u>795 985</u>
Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna	12 430 400	11 547 300
	(+/- 10%)	(+/- 10%)

Verkligt värde baseras sig till 100% på värderingar av utomstående värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	619 470	430 782
Nyanskaffningar	810	1 468
Aktiveringar	74 511	193 364
Avyttringar och utrangeringar	-1 500	-6 144
	<u>693 291</u>	<u>619 470</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-192 337	-136 646
Omklassificeringar	-	-132
Avyttringar och utrangeringar	1 499	6 144
Årets avskrivning enligt plan	-99 562	-61 703
	<u>-290 400</u>	<u>-192 337</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>402 891</u>	<u>427 133</u>
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 637	3 169
Nyanskaffningar	810	1 468
	<u>5 447</u>	<u>4 637</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 390	-975
Årets avskrivning enligt plan	-309	-415
	<u>-1 699</u>	<u>-1 390</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 748</u>	<u>3 247</u>

Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen			
	Vid årets början	261 907	322 295
	Nyanskaffningar	156 165	384 019
	Aktiveringar	-395 097	-443 782
	Kostnadsföringar av årets nyanskaffningar	-4 265	-275
	Avyttringar	-	-350
	Redovisat värde vid årets slut	18 710	261 907

Not 12	Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	2 092 664	2 219 395
	Inköp	-	-251
	Aktieägartillskott	19 388	14 031
	Försäljning	-65 001	-122 651
	Likvideringar	-	-17 127
	Resultatandel Vedbäraren 18 HB	-1 117	-733
	Redovisat värde vid årets slut	2 045 934	2 092 664

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel i % 1)	2017-12-31	2016-12-31
			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	1 738	1 032
AxLogistik Nord AB, 556950-8855	50 000	100,0	903	100
AxReal Estate Sydost AB, 556606-3565	100	100,0	3 205	3 205
AxReal Estate Nordost AB, 556606-3425	100	100,0	1 469	1 246
Bryggmästaren Fastighets AB, 556893-5729	50 000	100,0	392 359	392 359
D Backa 22:3 Fastighets AB	1 000	100,0	-	17 289
D Backa 22:8 Fastighets AB	100	100,0	-	47 713
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	130 225	112 569
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
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	53 478	54 594
Vrangelstro 5:4 Fastighets AB, 556739-7723	1 000	100,0	100	100
			2 045 934	2 092 664

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

Not 13	Fordringar hos koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
Modertföretaget			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	1 558 414	2 089 621
	Reglerade fordringar	-92 997	-531 207
	Redovisat värde vid årets slut	1 465 417	1 558 414

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Försäkringspremier	1 015	1 031
Tomträttsavgäld	16 306	17 031
Övriga poster	15 544	6 786
	<u>32 865</u>	<u>24 848</u>
	2017-12-31	2016-12-31
Moderföretaget		
Försäkringspremier	1 015	1 031
Övriga poster	1 146	922
	<u>2 161</u>	<u>1 953</u>

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 949 569 133 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 945 569 133
Summa	<u>2 949 569 133</u>

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	40 000	40 000
Kvotvärde	100	100

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Materiella anläggningstillgångar	6 272 721	5 837 435	435 286
Övriga temporära skillnader	-	-	-
	<u>6 272 721</u>	<u>5 837 435</u>	<u>435 286</u>
2016-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Koncernen			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1 403	90 708	-89 305
Pensionsavsättningar	853	-	853
22% av obeskattade reserver	-	44 212	-44 212
	<u>2 256</u>	<u>134 920</u>	<u>-132 664</u>
2017-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Koncernen			
Temporär skillnad skattemässig och bokföringsmässig avskrivning	1 499	95 763	-94 264
Pensionsavsättningar	1 025	-	1 025
22% av obeskattade reserver	-	49 436	-49 436
	<u>2 524</u>	<u>145 199</u>	<u>-142 675</u>
2016-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Moderbolag			
Pensionsavsättningar	853	-	853
	<u>853</u>	<u>-</u>	<u>853</u>
2017-12-31			<i>Netto</i>
Moderbolag			
Pensionsavsättningar	1 025	-	1 025
	<u>1 025</u>	<u>-</u>	<u>1 025</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 609 084	3 046 302
	<u>2 609 084</u>	<u>3 046 302</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	149 757	137 473
Upplupna personalkostnader	676	54 223
Upplupna räntekostnader	12 026	14 119
Periodiserade fastighetskostnader	27 865	4 080
	<u>190 324</u>	<u>209 895</u>

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna personalkostnader	676	54 223
Upplupna räntekostnader	9 166	9 985
Övriga poster	1 494	553
	<u>11 336</u>	<u>64 761</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventulförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 294 302	3 780 892
	<u>3 294 302</u>	<u>3 780 892</u>

<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
---------------------------------------------	-------------	-------------

Summa ställda säkerheter **3 294 302** **3 780 892**

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

Eventulförpliktelser Inga Inga

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventulförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 290 302	3 771 642
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	1 099	3 190
	<u>3 291 401</u>	<u>3 774 832</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

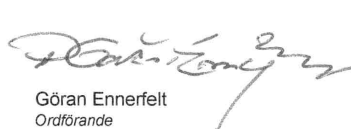
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Axfasts finansiella ställning.

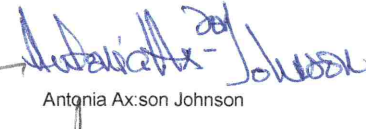
Not 22 Koncernuppgifter

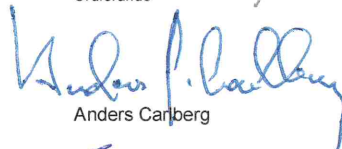
Företaget är ett helägt dotterföretag till AxFast Holding AB org nr 556740-9437 med säte i Stockholm.

Av moderföretagets omsättning har 89 procent fakturerats till koncernbolag. I övrigt har inga inköp eller försäljningar skett inom koncernen.

Stockholm den 10 april 2018


Göran Ennerfelt
Ordförande


Antonia Ax:son Johnson


Anders Carlberg


Hans Dalborg


Staffan Linde


Caroline Berg


Erik Lindvall


Ingafrill Berglund
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2018

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Axfast AB för år 2017.

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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 huruvida 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 för Axfast AB för år 2017 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.

Den 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 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 2018

KPMG AB



Björn Flink

Auktoriserad revisor