

Styrelsen och verkställande direktören för

AxFast AB

Org nr 556032-3379

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	4
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	6
Resultaträkning - moderföretaget	7
Balansräkning - moderföretaget	7
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser - moderföretaget	8
Kassaflödesanalys - Moderföretaget	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	19

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 2013 tecknat avtal om förvärv av fastigheten Torgvägen 7 (P.U.B.) i Stockholm. Fastigheten kommer att tillträdas under första kvartalet 2014. Förvärvet som genomförts via bolagsförvärv stärker ytterligare bolagets position på Stockholmsmarknaden.

Bolaget har under året avyttrat fem icke prioriterad fastigheter till olika köpare. Det totala fastighetsvärdet för de avyttrade fastigheterna uppgår till drygt 600 Mkr. Försäljningarna har genererat en reavinst om 130 Mkr.

2013 har varit ett projektintensivt år och under året har en modern logistikanläggning i Jordbro färdigställts. Dessutom påbörjades en omfattande ombyggnad av kvarteret Bryggmästaren, där 7 000 m² kontor konverteras till hotell för Scandic Hotels nya hotellkoncept HTL. Under det fjärde kvartalet påbörjades även ett större handelsprojekt i centrala Uppsala i fastigheten Dragarbrunn 23:3.

Per 2013-12-31 äger AxFast AB 27 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 6 509 Mkr och samtliga fastigheter har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi och CBRE.

Koncernens nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	444	388	318	308	282	261
Resultat efter finansiella poster	149	66	51	231	144	76
Balansomslutning	5 215	5 411	3 897	3 694	3 463	3 256

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 262 Mkr.

Finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 198 Mkr. Årets kassaflöde uppgick till 148 Mkr. Likvida medel uppgick per den 31 december 2013 till 320 Mkr. Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 932 Mkr. Koncernens nettoskuldssättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 127 %. Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2013 uppgick till 2 053 Mkr. Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 39%.

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 30 Mkr (30). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 117 Mkr (23). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2013 uppgick till 2 165 Mkr (2 026). Antalet anställda vid årets slut var 11 (11).

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.

Fastighetsbeståndet ska utgöras av en stabil bas med fastigheter som ger säkra, långsiktiga kassaflöden, en del som omsätts utifrån konjunkturläget, samt en mindre del projektnriktade fastigheter.

Samtliga fastigheter i portföljen ska ha ett mycket bra läge på den lokala marknaden. Fastighetsportföljen ska kännetecknas av balans mellan avkastning och risk.

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 2014 skulle påverka 2014 års resultat med 5 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. Ett kontinuerligt arbete har också bedrivits för att utveckla den ekonomiska uppföljningen av de pågående projekten, allt för att tidigt i processen identifiera eventuella projektavvikelser.

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 39 procent och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 52 %. 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 3,7 år. En förändring av marknadsräntan med +/- 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om +/- 8 Mkr för 2014.

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. AxFast marknadsvärderar med hjälp av Forum Fastighetsekonomi och CBRE 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 konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyres-tillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till länefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 4 834 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 6 509 Mkr.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 2 160 052 182 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 156 052 182
Summa	<u>2 160 052 182</u>

Koncernens fria kapital per 31 december 2013 uppgick till 2 030 565 Tkr. 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

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01</i> <i>-2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>-2012-12-31</i>
Nettoomsättning		444 190	387 689
		444 190	387 689
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-74 137	-53 478
Övriga externa kostnader	1	-64 449	-50 805
Personalkostnader	2	-43 218	-20 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-132 591	-119 321
Nedskrivningar/reverseringar	3	-	2 239
Rörelseresultat		129 795	146 086
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	130 168	11 029
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	592	800
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-111 417	-91 695
Resultat efter finansiella poster		149 138	66 220
Skatt på årets resultat	7	-8 370	-21 743
Årets resultat		140 768	44 477

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 607 207	5 051 292
Inventarier, verktyg och installationer	9	82 007	49 941
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	144 972	84 637
		4 834 186	5 185 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	17
		-	17
Summa anläggningstillgångar		4 834 186	5 185 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 873	1 589
Skattefordringar		-	728
Övriga fordringar		38 281	17 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 919	33 089
		61 073	52 629
Kassa och bank			
		320 607	172 601
Summa omsättningstillgångar		381 680	225 230
SUMMA TILLGÅNGAR		5 215 866	5 411 117

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (40 000 aktier)		4 000	4 000
Bundna reserver		18 674	800
		<u>22 674</u>	<u>4 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		1 889 797	1 866 648
Årets resultat		140 768	44 477
		<u>2 030 565</u>	<u>1 911 125</u>
		2 053 239	1 915 925
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	49 433	56 731
		<u>49 433</u>	<u>56 731</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 062 950	2 717 590
		<u>2 062 950</u>	<u>2 717 590</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		868 900	456 404
Leverantörsskulder		33 992	46 393
Skulder till koncernföretag		–	73 800
Aktuella skatteskulder		9 657	1 134
Övriga skulder		–	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	137 695	143 127
		<u>1 050 244</u>	<u>720 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 215 866	5 411 117

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 717 600	2 882 340
Aktier		6 323	51 320
		<u>2 723 923</u>	<u>2 933 660</u>
Övriga ställda panten och säkerheter		Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		2 723 923	2 933 660

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

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	149 138	66 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-3 004	104 938
	146 134	171 158
Betald skatt	-406	-1 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	145 728	169 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-164 284	-43 200
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	216 206	-111 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 650	14 955
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-615 716
Avyttring av dotterföretag	174 212	13 621
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-263 862	-88 593
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 650	-690 688
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	197 000	1 470 080
Amortering av lån	-152 994	-745 496
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 006	720 584
Årets kassaflöde	148 006	44 851
Likvida medel vid årets början	172 601	127 750
Likvida medel vid årets slut	320 607	172 601

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	132 591	117 082
Vinst avyttring dotterföretag	-135 595	-12 144
	-3 004	104 938

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning		29 627	30 369
		29 627	30 369
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-12 567	-10 101
Personalkostnader	2	-43 218	-20 238
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-126	-63
Rörelseresultat		-26 284	-33
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	126 867	12 270
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	64 358	35 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-47 804	-25 446
Resultat efter finansiella poster		117 137	22 589
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		-5 885	-
Resultat före skatt		111 252	22 589
Skatt på årets resultat	7	4 018	-2 634
Årets resultat		115 270	19 955

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 784	221
		1 784	221
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	1 359 749	1 467 573
		1 359 749	1 467 573
Summa anläggningstillgångar		1 361 533	1 467 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 648	-
Fordringar hos koncernföretag	12	1 486 956	1 749 111
Skattefordringar		-	728
Övriga fordringar		47	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 759	1 619
		1 493 410	1 751 606
Kassa och bank		280 049	-45 224
Summa omsättningstillgångar		1 773 459	1 706 382
SUMMA TILLGÅNGAR		3 134 992	3 174 176

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (40 000 aktier)		4 000	4 000
Bundna reserver		800	800
		<u>4 800</u>	<u>4 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		2 044 782	2 000 811
Årets resultat		115 270	19 955
		<u>2 160 052</u>	<u>2 020 766</u>
		2 164 852	2 025 566
 Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		5 885	-
		<u>5 885</u>	<u>-</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		230 000	330 000
Leverantörsskulder		7 637	1 654
Skulder till koncernföretag		690 277	807 692
Skatteskuld		3 621	-
Övriga skulder		1 667	3 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	31 053	6 011
		<u>964 255</u>	<u>1 148 610</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 134 992	3 174 176

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Aktier		6 276	49 067
Summa ställda säkerheter		6 276	49 067
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag		2 701 850	2 882 340
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren		63 448	61 493
		<u>2 765 298</u>	<u>2 943 833</u>

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	117 137	22 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	126	-2 175
	117 263	20 414
Betald skatt	-3 156	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 107	20 430
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	293 386	-444 942
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-84 355	126 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 138	-297 661
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-620 235
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 689	-17
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	107 824	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	106 135	-620 252
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	370 000
Amortering av lån	-100 000	-40 000
Utbetald utdelning	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 000	326 000
Årets kassaflöde	325 273	-591 913
Likvida medel vid årets början	-45 224	546 689
Likvida medel vid årets slut	280 049	-45 224

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	64 358	35 798
Erlagd ränta	-47 804	-25 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-126	-2 175
	-126	-2 175

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Arsredovisningen har upprättats i enlighet med Arsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt Redovisningsrådets rekommendationer RR 1:00 Koncernredovisning och RR 9 Inkomstskatter.

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 läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

	Koncernen	Moderbolaget
Byggnader	1,3-4,0% år	
Markanläggningar	5% år	
Inventarier, verktyg och installationer	20-30% år	20-30% år

Lånekostnader

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

Nedskrivningar

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

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och har beräknats till 22%. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld har beräknats med 22%. Vid förvärv av dotterbolag har värderingen av uppskjuten skatt baserats på den skatt som angetts i köpeskillingen, så kallade substansförvärv enligt Redovisningsrådet rekommendation RR9 Inkomstskatter.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt BFNAR 2003:3, Intäkter.

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst bruttoredo visas i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådet Akutgrupp URA7.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till AxFast Holding BV med säte i Nederländerna, AxFast Holding BV ägs i sin tur av AxFast Holding AB, org.nr 556740-9437.

Av moderföretagets nettoomsättning har 100 procent fakturerats till koncernbolag. I övrigt har inga inköp eller försäljningar skett inom koncernen.

Not 1 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Koncernen och moderföretaget</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	-700	-686
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-375	-202
	<u>-1 075</u>	<u>-888</u>

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda

<i>Moderföretaget</i>		
Sverige	11	11
Varav kvinnor	36%	36%
Koncernen totalt	11	11
Varav kvinnor	36%	36%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning
Könsfördelning i företagsledningen**

	2013-12-31 Andel kvinnor	2012-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	25%	25%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<i>Koncernen</i>		
Styrelsen	25%	25%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Löner och ersättningar	30 599	13 123
Summa	<u>30 599</u>	<u>13 123</u>
Sociala kostnader	11 929	6 532
(varav pensionskostnader) ¹	(1 764)	(1 851)
<i>Koncernen</i>		
Löner och ersättningar	30 599	13 123
Summa	<u>30 599</u>	<u>13 123</u>
Sociala kostnader	11 929	6 532
(varav pensionskostnader) ¹	(1 764)	(1 851)

1) Av företagets pensionskostnader avser 1.152 (f.ä. 823 tkr) gruppen styrelse och VD.

<i>Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</i>		
	<i>2013-01-01</i>	<i>2012-01-01</i>
	<i>-2013-12-31</i>	<i>-2012-12-31</i>
Moderföretaget		
Sverige		
Styrelse och VD	14 262	3 259
<i>(varav tantiem)</i>	<i>(10 000)</i>	-
Övriga anställda	16 337	9 864
Totalt	30 599	13 123

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>2013-01-01</i>	<i>2012-01-01</i>
	<i>-2013-12-31</i>	<i>-2012-12-31</i>
Koncernen		
Byggnader och mark	-118 496	-108 262
Inventarier, verktyg och installationer	-14 095	-11 059
Reversering av tidigare nedskrivningar	-	2 239
	-132 591	-117 082
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-126	-63
	-126	-63

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag		
	<i>2013-01-01</i>	<i>2012-01-01</i>
	<i>-2013-12-31</i>	<i>-2012-12-31</i>
Koncernen		
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	130 168	11 029
	130 168	11 029
Moderföretaget		
Återförda nedskrivningar	-	2 238
Resultatandel HB Vedbäraren	-3 252	-766
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	130 119	10 798
	126 867	12 270

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	592	800
	<u>592</u>	<u>800</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	64 111	35 186
Ränteintäkter, övriga	247	612
	<u>64 358</u>	<u>35 798</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-111 417	-91 695
	<u>-111 417</u>	<u>-91 695</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-11 232	-6 405
Räntekostnader, övriga	-36 572	-19 041
	<u>-47 804</u>	<u>-25 446</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-3 890	-479
Skatt avseende koncernbidrag	-	-23 245
Uppskjuten skatt	-4 480	1 981
	<u>-8 370</u>	<u>-21 743</u>

I årets resultat ingår försäljning av dotterbolag som genererat ett icke skattepliktigt resultat om 125 Mkr.

Moderföretaget

Aktuell skatt	-3 884	-7
Skatt avseende koncernbidrag	7 902	-2 627
	<u>4 018</u>	<u>-2 634</u>

Not 8	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	5 707 135	4 201 514
	Nyanskaffningar	5 744	1 559 107
	Aktiveringar	149 683	8 668
	Avyttringar och utrangeringar	-572 879	-62 316
	Omklassificeringar	-	162
		<u>5 289 683</u>	<u>5 707 135</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
	Vid årets början	-655 843	-474 755
	Årets avskrivning enligt plan	-118 499	-108 246
	Nyanskaffningar	-	-75 083
	Avyttringar och utrangeringar	91 866	2 253
	Omklassificeringar	-	-12
		<u>-682 476</u>	<u>-655 843</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-	-2 238
	Under året återförda nedskrivningar	-	2 238
		<u>-</u>	<u>-</u>
	Redovisat värde vid årets slut	4 607 207	5 051 292
<i>Varav mark samt markanläggning</i>			
		<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
	Ackumulerade anskaffningsvärden	743 767	747 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 370	-9 392
	Aktiveringar	6 753	37 963
	Avyttringar	-64 148	-31 901
	Redovisat värde vid periodens utgång	<u>677 002</u>	<u>743 767</u>
	Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	6 508 500	6 677 500
		<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<i>Koncernen</i>			
	Taxeringsvärden, byggnader	2 348 127	2 461 449
	Taxeringsvärden, mark	1 529 241	1 322 931
		<u>3 877 368</u>	<u>3 784 380</u>

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	112 472	64 991
	Nyanskaffningar	1 690	46 483
	Aktiveringar	46 100	1 020
	Avyttringar och utrangeringar	-16 115	-22
		<u>144 147</u>	<u>112 472</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
	Vid årets början	-62 531	-37 074
	Avyttringar och utrangeringar	14 486	22
	Nyanskaffningar	-	-14 420
	Årets avskrivning enligt plan	-14 095	-11 059
		<u>-62 140</u>	<u>-62 531</u>
	Redovisat värde vid årets slut	82 007	49 941
Moderföretaget			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	1 397	1 402
	Nyanskaffningar	1 690	17
	Avyttringar och utrangeringar	-1 105	-22
		<u>1 982</u>	<u>1 397</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
	Vid årets början	-1 176	-1 135
	Avyttringar och utrangeringar	1 104	22
	Årets avskrivning enligt plan	-126	-63
		<u>-198</u>	<u>-1 176</u>
	Redovisat värde vid årets slut	1 784	221
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen			
	Vid årets början	84 637	8 884
	Nyanskaffningar	260 776	87 913
	Aktiveringar	-195 783	-9 688
	Kostnadsföringar av årets nyanskaffningar	-4 343	-719
	Avyttringar	-315	-1 753
	Redovisat värde vid årets slut	144 972	84 637
Not 11	Andelar i koncernföretag	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	1 467 573	847 338
	Inköp	-	621 383
	Aktieägartillskott	50	2 700
	Försäljning	-104 622	-3 300
	Omklassificeringar	-3 252	-548
		<u>1 359 749</u>	<u>1 467 573</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-	-2 238
	Under året återförda nedskrivningar	-	2 238
		<u>-</u>	<u>-</u>
	Redovisat värde vid årets slut	1 359 749	1 467 573

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel (% 1)	2013-12-31
			Redovisat värde
AxCity Fastighets, 556574,6350	54 000	100,0	144 907
AxCity Jordbromalm 3:3 AB, 556716-2200	1 000	100,0	6 159
AxCity Orgelpipan 4 AB, 556806-1435	50 000	100,0	93 783
AxCity Pilen 18 Fastighets AB, 556689-5263	1 000	100,0	100
AxCity Vildmannen 10 AB, 556689-9968	1 000	100,0	100
AxHandel AB, 556740-5229	1 000	100,0	100
AxReal Estate Sydost AB, 556606-3565	100	100,0	3 205
AxReal Estate Nordost AB, 556606-3425	100	100,0	150
AxReal Estate Syd AB, 556606-3649	100	100,0	100
Bryggmästaren Fastighets AB, 556893-5729	50 000	100,0	392 359
D Backa 22:3 Fastighets AB, 556660-7551	100	100,0	17 289
D Backa 22:8 Fastighets AB, 556606-3839	100	100,0	47 713
D Backa 23:9 Fastighets AB, 556822-2433	1 000	100,0	6 276
D Magasinet 1 Fastighets AB, 556606-3870	100	100,0	266
Dragarbrunn 23:1 Fastighets AB, 556409-4604	600	100,0	44 091
Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB, 556606-2807	100	100,0	86 344
Fastighets AB Mäster Mikael, 556322-2297	100 000	100,0	42 260
FAB Stockholm Sporren 16, 556740-9429	1 000	100,0	99 692
Fastighets AB Taktäckaren, 556055-0260	1 000	100,0	231 724
FR Dohjorten 6 Fastighets AB, 556606-2690	100	100,0	24 955
Färgaren 25 Fastighets AB, 556606-2708	100	100,0	25 769
Förrådsvägen 27 Fastighets AB, 556606-2765	100	100,0	2 998
Glasburken 1 Fastighets AB, 556606-3466	100	100,0	10 265
Gräset 19 Fastighets AB, 556606-2864	100	100,0	14 591
Handels AB Vox, 556025-5332	100	100,0	486
Importören 1 Fastighets AB, 556606-2617	100	100,0	2 170
Ingelsta Fastighets AB, 556606-3664	100	100,0	100
Nedra Runby 1:57 Fastighets AB, 556606-3706	100	100,0	24 113
Vedbäraren 18 HB, 916506-7480		52,0	57 584
Vrangelstro 5:4 Fastighets AB, 556739-7723	1 000	100,0	100
			1 359 749

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

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 749 111	1 304 435
Tillkommande fordringar	-262 155	444 676
Redovisat värde vid årets slut	1 486 956	1 749 111

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen		
Försäkringspremier	615	726
Tomträttsavgäld	4 550	3 894
Övriga poster	13 754	28 469
	<u>18 919</u>	<u>33 089</u>
	2013-12-31	2012-12-31
Moderföretaget		
Försäkringspremier	615	726
Övriga poster	3 144	893
	<u>3 759</u>	<u>1 619</u>

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Övriga bundna reserver	Fritt eget kapital
Koncernen			
Utgående balans enligt balans- räkning 2012-12-31	4 000	800	1 911 125
Eget kapitalandel av obeskattade reserver	-	17 874	-17 328
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
• Utdelning			-4 000
Årets resultat			140 768
Vid årets slut	<u>4 000</u>	<u>18 674</u>	<u>2 030 565</u>

	Aktie- kapital	Övriga bundna reserver	Fritt eget kapital
Moderföretaget			
Utgående balans enligt balans- räkning 2012-12-31	4 000	800	2 020 766
Koncernbidrag			35 918
Skatteeffekt på koncernbidrag			-7 902
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
• Utdelning			-4 000
Årets resultat			115 270
Vid årets slut	<u>4 000</u>	<u>800</u>	<u>2 160 052</u>

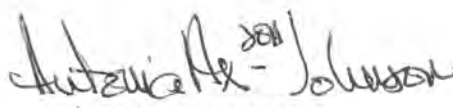
Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatt


2012-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld skatteskuld	Netto
Koncernen			
Byggnader och mark	-	56 731	-56 731
	-	56 731	-56 731
	<u>-</u>	<u>56 731</u>	<u>-56 731</u>
	2013-12-31	Uppskjuten skatteskuld skatteskuld	Netto
Koncernen			
Byggnader och mark	-	49 433	-49 433
	-	49 433	-49 433
	<u>-</u>	<u>49 433</u>	<u>-49 433</u>

Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga	2013-12-31	2012-12-31
Koncernen			
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 062 950	2 717 590
		<u>2 062 950</u>	<u>2 717 590</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Koncernen			
	Förutbetalda hyresintäkter	90 817	110 041
	Upplupna personalkostnader	27 123	891
	Upplupna räntekostnader	9 577	11 247
	Periodiserade fastighetskostnader	10 178	9 683
	Övriga poster	-	11 265
		<u>137 695</u>	<u>143 127</u>
Moderföretaget			
	Upplupna personalkostnader	27 123	891
	Upplupna räntekostnader	2 381	1 132
	Övriga poster	1 549	3 988
		<u>31 053</u>	<u>6 011</u>

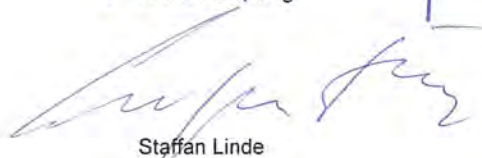
Stockholm den 28 mars 2014


Göran Ennerfelt
Ordförande


Antonia Ax:son Johnson

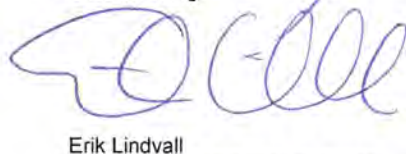

Anders Carlberg


Hans Dalborg

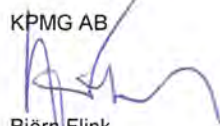

Staffan Linde


Caroline Berg


Fredrik Persson


Erik Lindvall
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2014

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AxFast AB, org. nr 556032-3379

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AxFast AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AxFast AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2014

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor