

Styrelsen och verkställande direktören för

AxFast AB

Org nr 556032-3379

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	6
Resultaträkning - moderföretaget	7
Balansräkning - moderföretaget	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - 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 2012 förvärvat fyra centralt belägna kontorsfastigheter i Stockholm, varav tre innehavs med tomträtt, till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 485 Mkr. Förvärven, som genomförts via bolagsförvärv, stärker ytterligare bolagets position på kontorsmarknaden i Stockholm. Bolaget har under året även sålt två mindre bostadsfastigheter i Stockholms innerstad. Under året har en nyproduktion av 20 000 kvm modern logistikanläggning i Jordbro påbörjats, ett projekt som kommer att färdigställas under sommaren 2013. Projekteringsarbetet för det kommande stora handelsprojektet i centrala Uppsala har fortskridit och projektstarten är nu bedömd till hösten 2013.

Per 2012-12-31 äger AxFast AB 32 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 6 678 Mkr och samtliga fastigheter utom fyra har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen resulterade i att bolaget har återlagt tidigare gjorda nedskrivningar av fastigheterna med 2 Mkr.

Koncernens nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	388	318	308	282	261	248
Resultat efter finansiella poster	66	51	231	144	76	203
Balansomslutning	5 411	3 897	3 694	3 463	3 256	2 774

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 85 Mkr.

Finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 15 Mkr. Årets kassaflöde uppgick till 45 Mkr. Likvida medel uppgick per den 31 december 2012 till 173 Mkr. Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 174 Mkr. Koncernens nettoskuldssättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 157 %. Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2012 uppgick till 1 916 Mkr. Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 35%.

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 30 Mkr (28). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 23 Mkr (27). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2012 uppgick till 2 026 Mkr (2 017). Antalet anställda vid årets slut var 11 (12).

Hållbart företagande

AxFast arbetar för att långsiktigt äga, förvalta, nyproducera och förädla fastigheter så att det sker på ett miljöanpassat sätt. Vi vill genom ett aktivt miljöarbete, ständiga förbättringar och förebyggande åtgärder verka för att våra hyresgäster erbjuds en tilltalande och sund boende- och lokalmiljö. Det vi gör ska vara bra för våra kunder och miljön, idag och i framtiden. AxFast har gjort en rejäl förflyttning vad gäller hållbart företagande. Från och med 2011 köper bolaget endast grön el, vi klimatkompenserar vår egen CO²-belastning, vi väljer om möjligt tåg före flyg när vi reser, vi använder endast miljömärkt kontorsmaterial och vi håller på att miljöinventera vår fastighetsbestånd.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen

AxFast koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till fem expansiva regioner. Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala samt Öresundsregionen. Det långsiktiga målet är en balanserad fastighetsportfölj inom handel och logistik i Sverige samt kommersiella fastigheter i Stockholm. Fastighetsbeståndet ska utgöras av en stabil bas med fastigheter som ger säkra, långsiktiga kassaflöden, en del som omsätts utifrån konjunkurläget, 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.

Utvecklingen i världskonomin har fortsatt att försvagas under 2012. Skuldskrisen kvarstår inom euroområdet även om ett antal åtgärder vidtagits som minskat osäkerheten. Även den svenska tillväxten som var försiktigt positiv under årets första tre kvartal har nu bromsat in. En viss optimism har dock börjat att synas internationellt, med tecken på en återhämtning framförallt inom USA och Asien. Konjunkturinstitutets (KI) prognos i december för den svenska BNP-tillväxten för 2012 och 2013 ligger dock på fortsatt låga nivåer, med en tillväxt på 0,4 respektive 0,8 procent. Den svaga tillväxten talar för en fortsatt försvagning av arbetsmarknaden och KI spår en arbetslöshet på 8,3% i utgången av 2013, att jämföra med dagens knappa 8 procent. KI räknar med att en förbättring av arbetsmarknaden först kommer att ske under andra halvan av 2014.



Kontorsmarknaden i centrala Stockholm har trots konjunkturavmattningen sett en fortsatt uppgång av marknadshyrorna under 2012. Vakanserna är fortsatt låga (4-5%) i innerstaden samtidigt som nytillskottet av nya kvadratmeter på marknaden har varit mycket begränsad. Trots den svagare konjunkturläget bedöms sysselsättningstillväxten fortsätta i Stockholm under 2013, om än i svagare takt. Den låga vakansgraden och svaga nyproduktionen talar för fortsatt stabila hyresnivåer.

Detaljhandeln har en imponerande period bakom sig med 15 år av obruten tillväxt. Tillväxten i hushållens konsumtion har dock mattats av under 2012 och KI gör bedömningen att denna avmattning kommer att fortsätta fram till slutet av 2013. Avmattningen beror på ett fortsatt högt försiktighetssparande som förklaras av osäkerheten kring hur eurokrisen kommer att påverka den svenska ekonomin. KI gör bedömningen att konsumtionen tar fart från senare delen av 2013 och växer med över 3 procent under åren 2014-2017.

Vi har under 2012 sett försvagade omsättningar bland ett antal av våra butikshyresgäster i externa handelslägen, med följden att ett fåtal svagare aktörer fått lämna marknaden. I de centrala innerstadslägena och de väletablerade externa handelsplatser, där AxFasts handelsbestånd finns, är bedömningen att vi under 2013 kommer att se omsättningsökningar inom handeln vilket talar för fortsatt låga vakanser och stabila hyresnivåer.

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 2012 skulle påverka 2013 års resultat med 4 Mkr.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 35 procent och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 47 %. Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten 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 3,0 år. En förändring av marknadsräntan med +/- 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om +/- 8 Mkr för 2013.

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. AxFast marknadsvärderar med hjälp av Forum Fastighetsekonomi sitt fastighetsbestånd två gånger per år för att identifiera eventuellt 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 konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyres- tillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till länefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 5 186 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 6 678 Mkr.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 2 025 565 377 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 021 565 377</u>
Summa	<u>2 025 565 377</u>

Koncernens fria kapital per 31 december 2012 uppgick till 1 911 125 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 företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		-2012-12-31	-2011-12-31
Nettoomsättning		387 689	317 947
		<u>387 689</u>	<u>317 947</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-53 478	-54 431
Övriga externa kostnader	1	-50 805	-42 537
Personalkostnader	2	-20 238	-18 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-119 321	-99 476
Nedskrivningar/reverseringar	3	2 239	2 630
Rörelseresultat		<u>146 086</u>	<u>105 693</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	11 029	-56
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	800	1 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-91 695	-56 482
Resultat efter finansiella poster		<u>66 220</u>	<u>50 872</u>
Skatt på årets resultat	7	-21 743	-13 798
Årets resultat		<u>44 477</u>	<u>37 074</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 051 292	3 724 521
Inventarier, verktyg och installationer	9	49 941	27 917
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	84 637	8 884
		<u>5 185 870</u>	<u>3 761 322</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		17	14
		<u>17</u>	<u>14</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 185 887</u>	<u>3 761 336</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 589	460
Skattefordringar		728	751
Övriga fordringar		17 223	1 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 089	6 490
		<u>52 629</u>	<u>8 776</u>
Kassa och bank		<u>172 601</u>	<u>127 750</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>225 230</u>	<u>136 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 411 117</u>	<u>3 897 862</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		1 866 648	1 898 713
Årets resultat		44 477	37 074
		<u>1 911 125</u>	<u>1 935 787</u>
		1 915 925	1 940 587
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	56 731	14 946
		<u>56 731</u>	<u>14 946</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 717 590	1 044 080
		<u>2 717 590</u>	<u>1 044 080</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		456 404	699 834
Leverantörsskulder		46 393	10 191
Skulder till koncernföretag		73 800	–
Aktuella skatteskulder		1 134	2 673
Övriga skulder		13	89 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	143 127	95 831
		<u>720 871</u>	<u>898 249</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 411 117	3 897 862

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

Belopp i tkr	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 882 340	1 816 240
Aktier	51 320	–
	<u>2 933 660</u>	<u>1 816 240</u>
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	2 933 660	1 816 240

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	2012-01-01	2011-01-01
	-2012-12-31	-2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	66 220	50 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	104 938	91 601
	171 158	142 473
Betald skatt	-1 720	-3 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169 438	139 074
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-43 200	4 721
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-111 283	-224 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 955	-80 371
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-615 716	-60 133
Avyttring av dotterföretag	13 621	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 593	-16 122
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-690 688	-76 254
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 470 080	105 000
Amortering av lån	-745 496	-
Utbetald utdelning	-4 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	720 584	55 000
Årets kassaflöde	44 851	-101 625
Likvida medel vid årets början	127 750	229 375
Likvida medel vid årets slut	172 601	127 750

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	2012-01-01	2011-01-01
	-2012-12-31	-2011-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Förvärvat resultat	-2 876	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	117 019	96 779
Vinst avyttring dotterföretag	-12 144	-
Övriga avsättningar	-624	-5 178
	101 375	91 601



Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Nettoomsättning		30 369	27 588
		30 369	27 588
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-10 101	-9 081
Personalkostnader	2	-20 238	-18 440
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-63	-67
Rörelseresultat		-33	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	12 270	1 934
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	35 798	35 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-25 446	-10 462
Resultat efter finansiella poster		22 589	26 839
Skatt på årets resultat	7	-2 634	-6 370
Årets resultat		19 955	20 469

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	9	221	267
		221	267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	1 467 573	845 100
		1 467 573	845 100
Summa anläggningstillgångar		1 467 794	845 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	12	1 749 111	1 304 435
Skattefordringar		728	751
Övriga fordringar		148	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 619	1 292
		1 751 606	1 306 687
Kassa och bank		-45 224	546 689
Summa omsättningstillgångar		1 706 382	1 853 376
SUMMA TILLGÅNGAR		3 174 176	2 698 743



Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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		2 000 811	1 991 705
Årets resultat		19 955	20 469
		<u>2 020 766</u>	<u>2 012 174</u>
		2 025 566	2 016 974
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	330 000	–
Leverantörsskulder		1 654	1 485
Skulder till koncernföretag		807 692	671 967
Övriga skulder		3 253	3 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 011	4 694
		<u>1 148 610</u>	<u>681 769</u>
		1 148 610	681 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 174 176</u>	<u>2 698 743</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier	49 067	–
Summa ställda säkerheter	<u>49 067</u>	<u>–</u>
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 882 340	1 629 254
Ansvar för skulder i HB Vedbäraren	61 493	59 240
	<u>2 943 833</u>	<u>1 688 494</u>



Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22 589	26 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-2 175	-2 564
	<u>20 414</u>	<u>24 275</u>
Betald skatt	16	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 430	24 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-444 942	-105 025
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	126 851	-17 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-297 661</u>	<u>-98 071</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	-620 235	-61 605
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-620 252</u>	<u>-61 668</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	370 000	-
Amortering av lån	-40 000	-
Utbetald utdelning	-4 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>326 000</u>	<u>-50 000</u>
Årets kassaflöde	-591 913	-209 739
Likvida medel vid årets början	546 689	756 428
Likvida medel vid årets slut	-45 224	546 689

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	35 798	35 368
Erlagd ränta	-25 446	-10 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-2 175	-2 564
	<u>-2 175</u>	<u>-2 564</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen 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.

	<i>Koncernen</i>	<i>Moderbolaget</i>
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 hänför 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.

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 26,3%. 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 bruttoredovisas 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 röstetalet 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

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen och moderföretaget		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	-686	-700
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-202	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
	-888	-700

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Medelantalet anställda

Moderföretaget		
Sverige	11	12
Varav kvinnor	36%	42%
Koncernen totalt	11	12
Varav kvinnor	36%	42%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar
Könsfördelning i företagsledningen**

	2012-12-31 Andel kvinnor	2011-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	25%	13%
Övriga ledande befattningshavare	0%	20%
Koncernen		
Styrelsen	25%	13%
Övriga ledande befattningshavare	0%	20%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Moderföretaget		
Löner och ersättningar	13 123	11 766
Summa	13 123	11 766
Sociala kostnader	6 532	5 669
(varav pensionskostnader) ¹	(1 851)	(1 445)
Koncernen		
Löner och ersättningar	13 123	11 766
Summa	13 123	11 766
Sociala kostnader	6 532	5 669
(varav pensionskostnader) ¹	(1 851)	(1 445)

1) Av företagets pensionskostnader avser 823 (f.å. 704 tkr) gruppen styrelse och VD.

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

	2012-01-01	2011-01-01
	-2012-12-31	-2011-12-31
Moderföretaget		
Sverige		
Styrelse och VD	3 259	3 291
Övriga anställda	9 864	8 475
Totalt	13 123	11 766

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2012-01-01	2011-01-01
	-2012-12-31	-2011-12-31
Koncernen		
Byggnader och mark	-108 262	-90 752
Inventarier, verktyg och installationer	-11 059	-8 724
Reversering av tidigare nedskrivningar	2 239	2 630
	-117 082	-96 846
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-63	-67
	-63	-67

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2012-01-01	2011-01-01
	-2012-12-31	-2011-12-31
Koncernen		
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	11 029	-56
	11 029	-56
Moderföretaget		
Återförda nedskrivningar	2 238	2 630
Resultatandel HB Vedbäraren	-766	-640
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	10 798	-56
	12 270	1 934



Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	800	1 717
	<u>800</u>	<u>1 717</u>
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	35 186	33 734
Ränteintäkter, övriga	612	1 633
	<u>35 798</u>	<u>35 367</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-91 695	-56 482
	<u>-91 695</u>	<u>-56 482</u>
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-6 405	-4 222
Räntekostnader, övriga	-19 041	-6 239
	<u>-25 446</u>	<u>-10 462</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-479	-14
Skatt avseende koncernbidrag	-23 245	-13 913
Uppskjuten skatt	1 981	129
	<u>-21 743</u>	<u>-13 798</u>
Moderföretaget		
Aktuell skatt	-7	129
Skatt avseende koncernbidrag	-2 627	-6 499
	<u>-2 634</u>	<u>-6 370</u>



Not 8 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 201 514	3 790 533
Nyanskaffningar	1 559 107	406 329
Aktiveringar	8 668	4 652
Avyttringar och utrangeringar	-62 316	-
Omklassificeringar	162	-
	<u>5 707 135</u>	<u>4 201 514</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-474 755	-370 064
Årets avskrivning enligt plan	-108 246	-90 752
Nyanskaffningar	-75 083	-13 939
Avyttringar och utrangeringar	2 253	-
Omklassificeringar	-12	-
	<u>-655 843</u>	<u>-474 755</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 238	-4 868
Under året återförda nedskrivningar	2 238	2 630
	<u>-</u>	<u>-2 238</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 051 292	3 724 521
Varav mark samt markanläggning		
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	747 097	728 764
Årets avskrivningar enligt plan	-9 392	-9 339
Nyanskaffningar	37 963	27 672
Avyttringar	-31 901	-
Redovisat värde vid periodens utgång	<u>743 767</u>	<u>747 097</u>
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	6 677 500	5 008 700
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Koncernen		
Taxeringsvärden, byggnader	2 461 449	1 691 109
Taxeringsvärden, mark	1 322 931	894 206
	<u>3 784 380</u>	<u>2 585 315</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	64 991	61 067
Nyanskaffningar	46 483	64
Aktiveringar	1 020	3 897
Avyttringar och utrangeringar	-22	-37
	<u>112 472</u>	<u>64 991</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-37 074	-28 388
Avyttringar och utrangeringar	22	37
Nyanskaffningar	-14 420	-
Årets avskrivning enligt plan	-11 059	-8 723
	<u>-62 531</u>	<u>-37 074</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 941	27 917
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 402	1 375
Nyanskaffningar	17	64
Avyttringar och utrangeringar	-22	-37
	<u>1 397</u>	<u>1 402</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 135	-1 105
Avyttringar och utrangeringar	22	37
Årets avskrivning enligt plan	-63	-67
	<u>-1 176</u>	<u>-1 135</u>
Redovisat värde vid årets slut	221	267

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	8 884	4 000
Nyanskaffningar	87 913	13 433
Aktiveringar	-9 688	-8 549
Kostnadsföringar av årets nyanskaffningar	-719	-
Avyttringar	-1 753	-
Redovisat värde vid årets slut	84 637	8 884

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	847 338	785 733
Inköp	621 383	62 245
Aktieägartillskott	2 700	-
Försäljning	-3 300	-
Omklassificeringar	-548	-640
	<u>1 467 573</u>	<u>847 338</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 238	-4 868
Under året återförda nedskrivningar	2 238	2 630
	<u>-</u>	<u>-2 238</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 467 573	845 100

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr			2012-12-31
	Antal andelar	Andel i % 1)	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
AxLogistik Sunnanå AB, 556766-4098	1 000	100,0	42 791
AxReal Estate Sydost AB, 556606-3565	100	100,0	3 205
AxReal Estate Nordost AB, 556606-3425	100	100,0	100
AxReal Estate Syd AB, 556606-3649	100	100,0	100
Backaplan Irish Investm. Holdings AB, 556709-	16 434	100,0	13 397
Bryggmästaren Fastighets AB	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	66 344
FAB Landbyska Verket 10, 556740-7787	1 000	100,0	36 030
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	1 000	100,0	231 724
FR Dovhjorten 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
Reläet 11 Fastighets AB, 556606-3631	100	100,0	7 751
S Tingsvassen 739:137 Fast AB, 556606-2641	100	100,0	4 654
Vedbäraren 18 HB, 916506-7480		52,0	60 835
Vrangelstro 5:4 Fastighets AB	1 000	100,0	100
			1 467 573

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket ävn översnsstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 304 435	1 197 415
Tillkommande fordringar	444 676	107 020
Redovisat värde vid årets slut	1 749 111	1 304 435

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Försäkringspremier	726	695
Upplupna ränteintäkter	–	10
Tomträttsavgäld	3 894	2 590
Övriga poster	28 469	3 195
	<u>33 089</u>	<u>6 490</u>
	2012-12-31	2011-12-31
Moderföretaget		
Försäkringspremier	726	695
Övriga poster	893	597
	<u>1 619</u>	<u>1 292</u>

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Koncernen			
Utgående balans enligt balans- räkning 2011-12-31	4 000	800	1 935 787
Koncernbidrag			-88 384
Skatteeffekt på koncernbidrag			23 245
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>			
• Utdelning			-4 000
Årets resultat			44 477
Vid årets slut	<u>4 000</u>	<u>800</u>	<u>1 911 125</u>

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Moderföretaget			
Utgående balans enligt balans- räkning 2011-12-31	4 000	800	2 012 174
Koncernbidrag			-9 990
Skatteeffekt på koncernbidrag			2 627
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>			
• Utdelning			-4 000
Årets resultat			19 955
Vid årets slut	<u>4 000</u>	<u>800</u>	<u>2 020 766</u>

Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatt

2011-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Byggnader och mark	–	14 946	-14 946
	–	14 946	-14 946
2012-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Byggnader och mark	–	56 731	-56 731
	–	56 731	-56 731



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 717 590	1 044 080
	<u>2 717 590</u>	<u>1 044 080</u>
Moderföretaget		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	330 000	-
	<u>330 000</u>	<u>-</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	110 041	76 671
Upplupna personalkostnader	891	773
Upplupna räntekostnader	11 247	7 508
Periodiserade fastighetskostnader	9 683	4 456
Övriga poster	11 265	6 423
	<u>143 127</u>	<u>95 831</u>
	2012-12-31	2011-12-31
Moderföretaget		
Upplupna personalkostnader	891	773
Upplupna räntekostnader	1 132	268
Övriga poster	3 988	3 653
	<u>6 011</u>	<u>4 694</u>

Stockholm den 22 mars 2013


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 2013

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 2012.

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 revisionsd 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 2012 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 2012.

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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 2013

KPMG AB


Björn Flink
Auktoriserad revisor

