

Styrelsen och verkställande direktören för

AxFast AB

Org nr 556032-3379

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

<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 2011 förvärvat tre fastigheter via bolagsförvärv till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 389 Mkr. Bolaget har fortsatt projekteringsarbetet för de två kommande större handelsprojekten i Uppsala och Lund. Projektstart för de båda om- och tillbyggnadsprojekten är bedömd till hösten 2012. Per 2011-12-31 äger AxFast AB 30 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 5 009 Mkr och samtliga fastigheter utom en har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi. Värderingen resulterade i att bolaget har återlagt tidigare gjorda nedskrivningar av fastigheterna med 3 Mkr.

Koncernens nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	318	308	282	261	248	239	299
Resultat efter finansiella poster	51	231	144	76	203	330	389
Balansomslutning	3 897	3 694	3 463	3 256	2 774	2 789	2 597

Investeringar

Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 13 Mkr.

Finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -89 Mkr. Årets kassaflöde uppgick till -102 Mkr. Likvida medel uppgick per den 31 december 2011 till 128 Mkr. Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 1 744 Mkr. Koncernens nettoskuldsättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 83 %. Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2011 uppgick till 1 941 Mkr. Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 50%.

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 28 Mkr (31). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 27 Mkr (218). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2011 uppgick till 2 017 Mkr (2 065). Antalet anställda vid årets slut var 12 (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 tre värdemässigt balanserade fastighetsportföljer 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 konjunkturläget, samt en mindre del projektinriktade fastigheter. Samtliga fastigheter i portföljen ska ha ett mycket bra läge på den lokala marknaden. Fastighetsportföljen ska kännetecknas av balans mellan avkastning och risk.

Konjunkturuppgången i världsekonomin avstannade under 2011. Under sommaren skapades en växande oro för ett antal länders statsfinanser vilket resulterade i en turbulens på de finansiella marknaderna med fallande börskurser som följd. Den internationella svackan påverkar tydligt den svenska ekonomin som en följd av vårt exportberoende, samtidigt som börsfallet slår mot både hushåll och företag. Exporten avtar betydligt under 2012 och bidrar därmed till en snabb inbromsning i BNP-tillväxten. Dessutom bedöms de reala disponibla inkomsterna under 2012 och 2013 stiga med måttliga en procent per år som en följd av en svagare arbetsmarknad och uteblivna skattesänkningar. Sammantaget görs bedömningen att BNP kommer att växa med cirka 1 procent för 2012 och 2,5 procent för 2013.

För kontorsmarknaden i Stockholm bedöms dock förutsättningarna för fortsatt hyrestillväxt och avtagande vakanser fortfarande som relativt goda. Sysselsättningsstillväxten är fortsatt god i hela länet och det finns fortfarande en god efterfrågan på moderna kontorslokaler, samtidigt som nytillskottet av nya kvadratmeter på marknaden den närmaste tiden är begränsad.

Detaljhandeln har en imponerande period bakom sig med 15 år av obruten tillväxt. Prognoserna för den kommande tvåårsperioden ser däremot något svagare ut som en följd av måttliga reala inkomstökningar, försämrat förtroende hos hushållen för den framtida ekonomiska utvecklingen, urholkade förmögenheter i och med börsfallet samt frågetecken kring bostadsprisernas utveckling. I de mer endimensionella köpcentren och retailparkerna ses nu stigande vakansgrader och sjunkade hyror. En viss utslagning kan även skönjas då butikskedjorna konsoliderar sina verksamheter. I centrala innerstadslägen och starka väletablerade externa handelsplatser, där AxFast's handelsbestånd finns, görs bedömningen att förutsättningarna för fortsatt låga vakanser och bibehållna hyresnivåer är goda.

Risker

AxFast's 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 2012 års resultat med 3 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 50 procent och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 59 %. 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 4,1 år. En förändring av marknadsräntan med +/- 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om +/- 5 Mkr för 2012.

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 hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 3 758 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 5 009 Mkr.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att kr 2 012 173 540 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 008 173 540</u>
Summa	<u>2 012 173 540</u>

Koncernens fria kapital per 31 december 2011 uppgick till 1 935 787 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>2011-01-01 -2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>
Nettoomsättning		317 947	308 110
Övriga rörelseintäkter		-	-
		317 947	308 110
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-54 431	-58 965
Övriga externa kostnader	1	-42 537	-39 134
Personalkostnader	2	-18 440	-21 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-99 476	-93 137
Nedskrivningar/reverseringar	3	2 630	98 690
Rörelseresultat		105 693	194 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-56	83 784
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 717	438
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-56 482	-46 841
Resultat efter finansiella poster		50 872	231 381
Skatt på årets resultat	7	-13 798	-21 582
Årets resultat		37 074	209 799

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 724 521	3 415 601
Inventarier, verktyg och installationer	9	27 917	32 679
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	8 884	4 000
		3 761 322	3 452 280
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		14	-
		14	-
Summa anläggningstillgångar		3 761 336	3 452 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		460	706
Övriga fordringar		1 346	3 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 490	8 420
		8 296	12 255
Kassa och bank		127 750	229 375
Summa omsättningstillgångar		136 046	241 630
SUMMA TILLGÅNGAR		3 897 382	3 693 910

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (40 000 aktier)		4 000	4 000
Bundna reserver		842	843
		<u>4 842</u>	<u>4 843</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		1 898 713	1 777 901
Årets resultat		37 074	209 799
		<u>1 935 787</u>	<u>1 987 700</u>
		1 940 629	1 992 543
 Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	14 946	2 877
		<u>14 946</u>	<u>2 877</u>
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 044 080	1 193 724
		<u>1 044 080</u>	<u>1 193 724</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	699 834	330 530
Leverantörsskulder		10 191	12 838
Aktuella skatteskulder		2 673	6 249
Övriga skulder		89 198	65 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	95 831	89 311
		<u>897 727</u>	<u>504 766</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 897 382	3 693 910

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

Belopp i tkr	2011-12-31	2010-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 816 240	1 585 240
	<u>1 816 240</u>	<u>1 585 240</u>
 <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ställda säkerheter	1 816 240	1 585 240

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

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2011-01-01</i> <i>-2011-12-31</i>	<i>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 872	231 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	91 601	-86 320
	142 473	145 061
Betald skatt	-3 399	-755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 074	144 306
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 721	-64 079
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-224 166	62 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 371	142 464
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-60 133	-110 666
Avyttring av dotterföretag	-	100 832
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 122	-150 944
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1	350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 254	-160 428
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	105 000	1 524 254
Amortering av lån	-	-1 464 284
Utbetald utdelning	-50 000	-13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55 000	46 970
Årets kassaflöde	-101 625	29 006
Likvida medel vid årets början	229 375	200 369
Likvida medel vid årets slut	127 750	229 375

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2011-01-01</i> <i>-2011-12-31</i>	<i>2010-01-01</i> <i>-2010-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	-	438
Erlagd ränta	-	-46 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	96 779	-5 553
Vinst avyttring dotterföretag	-	-85 945
Övriga avsättningar	-5 178	5 178
	91 601	-86 320

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2011-01-01	2010-01-01
		-2011-12-31	-2010-12-31
Nettoomsättning		27 588	30 688
Övriga rörelseintäkter		—	94
		27 588	30 782
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-9 081	-9 054
Personalkostnader	2	-18 440	-21 564
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-67	-165
Rörelseresultat		—	-1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 934	193 301
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	35 367	54 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 462	-30 236
Resultat efter finansiella poster		26 839	217 947
Skatt på årets resultat	7	-6 370	-7 017
Årets resultat		20 469	210 930

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	267	270
		267	270
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	845 100	780 865
		845 100	780 865
Summa anläggningstillgångar		845 367	781 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	232
Fordringar hos koncernföretag	12	1 304 435	1 197 415
Övriga fordringar		480	2 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 292	1 368
		1 306 207	1 201 182
Kassa och bank		546 689	756 428
Summa omsättningstillgångar		1 852 896	1 957 610
SUMMA TILLGÅNGAR		2 698 263	2 738 745

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</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		1 991 705	1 848 986
Årets resultat		20 469	210 930
		<u>2 012 174</u>	<u>2 059 916</u>
		2 016 974	2 064 716
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 485	1 581
Skulder till moderföretag		52 900	67 500
Skulder till koncernföretag		619 067	595 688
Skatteskuld		–	184
Övriga skulder		3 143	2 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 694	6 168
		<u>681 289</u>	<u>674 029</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 698 263	2 738 745

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 629 254	–
Ansvar för skulder i HB Vedbäaren	59 240	59 413
	<u>1 688 494</u>	<u>59 413</u>

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	26 839	217 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-2 564	-194 582
	24 275	23 365
Betald skatt	-55	-741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 220	22 624
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-105 025	378 994
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-17 266	-582 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 071	-181 162
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	-61 605	-111 072
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63	-300
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	350
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	1 281 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 668	1 170 294
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-1 167 074
Utbetald utdelning	-50 000	-13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-1 180 074
Årets kassaflöde	-209 739	-190 942
Likvida medel vid årets början	756 428	947 370
Likvida medel vid årets slut	546 689	756 428

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	35 368	54 883
Erlagd ränta	-10 464	-30 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	-2 564	-111 922
Rearesultat avyttring av rörelse/dotterföretag	-	-82 660
	-2 564	-194 582

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 26,3%. 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 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 Axessor AB, org nr 556013-3463 med säte i Stockholm vars moderföretag är AxFast B.V. med säte i Nederländerna.

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	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31

Koncernen och moderföretaget

KPMG		
Revisionsuppdrag	-700	-777
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-232
	<u>-700</u>	<u>-1 009</u>

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31

Medelantalet anställda

Moderföretaget

Sverige	12	12
Varav kvinnor	42%	42%

Koncernen totalt	12	12
Varav kvinnor	42%	42%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning
Könsfördelning i företagsledningen

	2011-12-31	2010-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor

Moderföretaget

Styrelsen	13%	13%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%

Koncernen

Styrelsen	13%	13%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31

Moderföretaget

Löner och ersättningar	11 766	12 892
Summa	<u>11 766</u>	<u>12 892</u>
Sociala kostnader	5 669	7 900
(varav pensionskostnader) ¹	(1 445)	(2 987)

Koncernen

Löner och ersättningar	11 766	12 892
Summa	<u>11 766</u>	<u>12 892</u>
Sociala kostnader	5 669	7 900
(varav pensionskostnader) ¹	(1 445)	(2 987)

1) Av företagets pensionskostnader avser 704 (f.å. 1 256 tkr) gruppen styrelse och VD.

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

	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31
Moderföretaget		
Sverige		
Styrelse och VD	3 291	2 611
Övriga anställda	8 475	10 281
Totalt	11 766	12 892

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31
Koncernen		
Byggnader och mark	-90 752	-84 682
Inventarier, verktyg och installationer	-8 724	-8 455
Nedskrivning av byggnader	-	-4 868
Reversering av tidigare nedskrivningar	2 630	103 558
	-96 846	5 553
Moderföretaget		
Inventarier, verktyg och installationer	-67	-165
	-67	-165

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2011-01-01	2010-01-01
	-2011-12-31	-2010-12-31
Koncernen		
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	-56	83 784
	-56	83 784
Moderföretaget		
Återförda nedskrivningar	2 630	116 955
Resultatandel HB Vedbäraren	-640	-1 281
Resultat av försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	-56	82 495
Nedskrivning aktier och andelar i dotterbolag	-	-4 868
	1 934	193 301

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	1 717	438
	<u>1 717</u>	<u>438</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	33 734	54 561
Ränteintäkter, övriga	1 633	322
	<u>35 367</u>	<u>54 883</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-56 482	-46 841
	<u>-56 482</u>	<u>-46 841</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-4 222	-3 218
Räntekostnader, övriga	-6 239	-27 018
	<u>-10 462</u>	<u>-30 236</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-14	-1 260
Skatt avseende koncernbidrag	-13 913	-17 752
Uppskjuten skatt	129	-2 570
	<u>-13 798</u>	<u>-21 582</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skatt	129	-741
Skatt avseende koncernbidrag	-6 499	-6 276
	<u>-6 370</u>	<u>-7 017</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 790 533	3 491 137
Nyanskaffningar	406 329	345 587
Aktiveringar	4 652	164 565
Avyttringar och utrangeringar	–	-210 756
	<u>4 201 514</u>	<u>3 790 533</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-370 064	-309 412
Årets avskrivning enligt plan	-90 752	-84 701
Nyanskaffningar	-13 939	-18
Avyttringar och utrangeringar	–	24 067
	<u>-474 755</u>	<u>-370 064</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 868	-103 455
Under året återförda nedskrivningar	2 630	103 455
Årets nedskrivningar	–	-4 868
	<u>-2 238</u>	<u>-4 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 724 521	3 415 601
Varav mark samt markanläggning		
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	728 764	759 597
Årets avskrivningar enligt plan	-9 339	-8 078
Nyanskaffningar	27 672	19 045
Avyttringar	–	-41 800
Redovisat värde vid periodens utgång	<u>747 097</u>	<u>728 764</u>
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	5 008 700	4 336 500
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Koncernen		
Taxeringsvärden, byggnader	1 691 109	1 627 794
Taxeringsvärden, mark	894 206	846 654
	<u>2 585 315</u>	<u>2 474 448</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	61 067	59 662
Nyanskaffningar	64	1 800
Aktiveringar	3 897	–
Avyttringar och utrangeringar	-37	-395
	<u>64 991</u>	<u>61 067</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-28 388	-19 817
Avyttringar och utrangeringar	37	210
Nyanskaffningar	–	-164
Årets avskrivning enligt plan	-8 723	-8 617
	<u>-37 074</u>	<u>-28 388</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 917	32 679
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 375	1 470
Nyanskaffningar	64	300
Avyttringar och utrangeringar	-37	-395
	<u>1 402</u>	<u>1 375</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 105	-1 150
Avyttringar och utrangeringar	37	210
Årets avskrivning enligt plan	-67	-165
	<u>-1 135</u>	<u>-1 105</u>
Redovisat värde vid årets slut	267	270

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	4 000	103 287
Nyanskaffningar	13 433	62 869
Aktiveringar	-8 549	-139 898
Kostnadsföringar av årets nyanskaffningar	–	-3 628
Avyttringar	–	-18 630
Redovisat värde vid årets slut	8 884	4 000

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	785 733	702 400
Inköp	62 245	111 072
Aktieägartillskott	–	3 050
Försäljning	–	-25 707
Omklassificeringar	-640	-5 082
	<u>847 338</u>	<u>785 733</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 868	-120 755
Under året återförda nedskrivningar	2 630	116 955
Omklassificeringar	–	3 800
Årets nedskrivningar	–	-4 868
	<u>-2 238</u>	<u>-4 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	845 100	780 865

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Andel i % 1)	2011-12-31
			Redovisat värde
AxCity 1 AB, 556666-8579	1 000	100,0	100
AxCity 10 AB, 556740-9437	1 000	100,0	100
AxCity 8 AB, 556740-9411	1 000	100,0	1 500
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 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	13 178
D Backa 22:3 Fastighets AB, 556660-7551	100	100,0	15 051
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
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
Torkan 1 Fastighets AB, 556691-5723	1 000	100,0	1 600
Vedbäraren 18 HB, 916506-7480		52,0	61 602
Vrangelstro 5:4 Fastighets AB	1 000	100,0	100
			845 100

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

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 197 415	1 173 114
Tillkommande fordringar	107 020	24 301
Redovisat värde vid årets slut	1 304 435	1 197 415

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Koncernen		
Försäkringspremier	695	697
Upplupna ränteintäkter	10	–
Tomträttsavgäld	2 590	2 590
Övriga poster	3 195	5 133
	<u>6 490</u>	<u>8 420</u>
	2011-12-31	2010-12-31
Moderföretaget		
Försäkringspremier	695	697
Övriga poster	597	671
	<u>1 292</u>	<u>1 368</u>

Not 14 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Koncernen			
Utgående balans enligt balans- räkning 2010-12-31	4 000	843	1 987 700
Nedsättning av aktiekapital	–	–	–
Koncernbidrag			-52 900
Skatteeffekt på koncernbidrag			13 913
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
• Utdelning			-50 000
Årets resultat			37 074
Vid årets slut	<u>4 000</u>	<u>843</u>	<u>1 935 787</u>

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Moderföretaget			
Utgående balans enligt balans- räkning 2010-12-31	4 000	800	2 059 916
Koncernbidrag			-24 710
Skatteeffekt på koncernbidrag			6 499
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
• Utdelning			-50 000
Årets resultat			20 469
Vid årets slut	<u>4 000</u>	<u>800</u>	<u>2 012 174</u>

Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatt

2010-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Byggnader och mark	–	2 877	-2 877
	–	<u>2 877</u>	<u>-2 877</u>
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Byggnader och mark	–	14 946	-14 946
	–	<u>14 946</u>	<u>-14 946</u>

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	1 816 240	1 584 586
	<u>1 816 240</u>	<u>1 584 586</u>

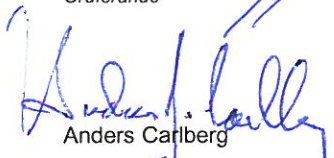
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	76 671	69 341
Upplupna personalkostnader	773	615
Upplupna räntekostnader	7 508	4 879
Reservationer i samband med bolagsförsäljningar	–	191
Periodiserade fastighetskostnader	4 456	4 001
Övriga poster	6 423	10 284
	<u>95 831</u>	<u>89 311</u>
<hr/>		
	2011-12-31	2010-12-31
Moderföretaget		
Upplupna personalkostnader	773	615
Upplupna räntekostnader	268	256
Reservationer i samband med bolagsförsäljningar	–	191
Övriga poster	3 653	5 106
	<u>4 694</u>	<u>6 168</u>

Stockholm den 30 mars 2012


Göran Ennerfelt
Ordförande


Antonia Ax:son Johnson


Anders Carlberg


Hans Dalborg


Staffan Linde


Axel Mörner


Fredrik Persson


Erik Lindvall
Koncernchef och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2012


KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AxFast AB för år 2011.

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 företaget 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 2011 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 koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AxFast AB för år 2011.

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.

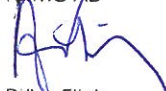
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 2012

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor