

AxFast 2008

Innehåll

Året i korthet samt flerårsöversikt	4
Ordföranden har ordet	5
VD-kommentar	6
Handel	8
Logistik	10
Kontor	12
Ledningsgruppen	14
Levande hus	16
Kommentarer om verksamhetsåret	28
Resultaträkningar	29
Balansräkningar	30
Axel Johnson Gruppen	32
Styrelse	34
Fastighetsförteckning	35

Året i korthet

- Fastighetsförvärv till ett värde av 1 060 Mkr
- Fastighetsförsäljningar till ett värde av 453 Mkr
- Investeringar i nya projekt och fastighetsutveckling om 282 Mkr
- Uthyrning av 66 000 kvm till en årshyra om 55 Mkr
- Omförhandlingar av 36 000 kvm till en årshyra om 29 Mkr

NYCKELTAL	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrbar area, kvm	237 000	231 000	318 000	375 000	526 000	687 000
Marknadsvärde, Mkr	4 290	3 299	3 093	2 754	2 841	3 127
Nettoinvesteringar, Mkr	1 040	-265	-236	-585	-475	75
Bokfört värde, Mkr	3 125	2 192	2 358	2 335	2 658	3 110
Hysesintäkter, Mkr	261	248	239	299	364	368
Driftnetto, Mkr	149	113	104	197	228	219
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	96	93	91	92	97	96
Överskottsmarginal, %	57	46	44	66	63	59
Direktavkastning BV, %	4,7	5,2	4,4	8,4	8,6	7,0
Direktavkastning (enl SFI), %	4,0	3,6	4,0	6,9	7,3	7,3
Värdeförändring (enl SFI), %	-1,8	17,7	20,3	17,3	4,9	-4,4
Totalavkastning (enl SFI), %	2,2	21,3	24,3	24,2	12,2	2,9
Finansrelaterade uppgifter						
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,1	4,0	4,7	4,5	5,4
Räntetäckningsgrad	3,1	2,6	4,4	2,4	2,1	2,2
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	1 768	1 646	1 439	1 142	968	1 098
Avkastning eget kapital före skatt, %	4,4	12,4	22,9	34,1	3,7	0,0
Soliditet, %	54	63	56	51	35	31
Justerad soliditet, %	64	71	59	54	37	31
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	31	28	32	41	55	66

Styrka ger handlingsfrihet



2008 har varit ytterligare ett framgångsrikt år för AxFast. Vi har förstärkt våra positioner inom prioriterade områden och samtidigt bevarat finansiell styrka och handlingsfrihet.

Den finansiella oro som svept över världen med ökande kraft under året har tydliggjort hur viktigt det

är att låta det långa perspektivet avgöra ägarfilosofi och affärsinriktning. En väl fungerande marknads ekonomi bygger på ett sinnrikt nät av förtroendefulla relationer mellan olika parter i marknaden. För AxFast gäller det kontakterna med alla våra leverantörer, med våra hyresgäster, med våra banker och, inte minst, med våra anställda. På samma sätt som vi är beroende av att detta förtroende är obrutet och långsiktigt stabilt, så är vi också beroende av att alla våra affärspartners i sin tur kan bibehålla förtroendet för sin verksamhet och sina framtidsplaner.

Vad som har hänt under det gångna året är att några av dessa förtroendekedjor brustit och i sin tur fört med sig att andra tillitslänkar i det marknads ekonomiska systemet börjat svikta. Allra tydligast är detta i den finansiella sektorn, men spridningseffekterna är redan tydligt märkbara. Fastighetsmarknaden känner av dem. I det osäkra ekonomiska läge, som har sin grund just i sviktande tilltro till framtiden, blir det avgörande att ha kraft och mod att "stay the course".

Inom AxFast har vi arbetat konsekvent med att säkerställa att vi kan fullfölja de planer vi föresatt oss. Vi väljer därför att se 2009 som ett möjligheternas år.

Stockholm i februari 2008

Göran Ennerfelt
ORDFÖRANDE

Möjligheternas tid är här



2008. Året då finanskrisen skapade ett muller av oro inom snart sagt varje bransch i hela världen. Även fastighetsbranschen har fått känna av nedgången med sjunkande fastighetspriser och flera bolag i kris. Det är just i sådana situationer det känns tryggt att tillhöra en grupp med

långsiktig strategi. På AxFast har vi ett långt perspektiv på tillvaron. Vi vet att det tar tid att bygga upp ett attraktivt fastighetsföretag.

2008 var året då AxFast kunde göra ett strategiskt femårsbokslut. För fem år sen tog vi sikte på att bli det attraktiva och välskötta fastighetsbolaget. Vi skulle gå från 82 fastigheter i 60 kommuner till färre fastigheter koncentrerade i fem prioriterade regioner: Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Öresund. Vi ville samtidigt öka andelen egna projekt och balansera värdet i fastighetsportföljen med planerade försäljningar. Vår strategi är att bygga ett övervärde i fastighetsportföljen genom aktiv fastighetsutveckling.

Nu sitter vi med vårt bokslut och jag kan konstatera att vi lyckats. Vi har samlat vårt fastighetsbestånd i våra prioriterade regioner. Vi har under resan ökat den justerade soliditeten från 31 till 64 procent. Vi har byggt upp ett övervärde på en miljard i fastighetsportföljen. Vi har en spännande projektportfölj de kommande tre åren med stora logistikprojekt och centrala stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, Uppsala och Lund. År 2003 fanns merparten av våra fastigheter i B- och C-lägen, 2008 har vi merparten i A-lägen. Vi fortsätter att följa vår vision om levande hus med rätt läge, rätt service och rätt kvalitet.

En titt på resultatet för bolaget 2008 är tillfredsställande läsning. Driftnettot hamnar på 149 Mkr (113)

och årets förvaltningsresultat blir 38 Mkr (19). Årets resultat hamnar på 65 Mkr (204). Vi har investerat 282 Mkr i nyproduktion och ombyggnader. Vi har förvärvat fastigheter för 1 miljard och sålt fastigheter för 277 Mkr. Vi har hyrt ut 65 000 kvadratmeter till en årshyra av 55 Mkr. Vi har förhandlat om 36 000 kvadratmeter till en årshyra om 29 Mkr. Marknadsvärdet är vid årsskiftet 4 290 Mkr (3299).

Vi fortsätter vår strategi att koncentrera oss på ett fastighetsbestånd inom fem prioriterade regioner. På samma konsekventa sätt har vi sett till att fylla fastighetsportföljen värdemässigt med jämnt fördelade fastigheter inom segmenten handel, logistik och kontor. Genom att koncentrera oss på våra etableringsregioner har vi blivit en ännu bättre och mer personlig fastighetsvärd. Vårt personliga engagemang märks för alla som på något sätt kommer i kontakt med oss, från hyresgäster till underleverantörer. Det här är en viktig beståndsdel i vår ambition att skapa levande hus.

Det mesta på vår att-göra-lista 2008 har vi bockat av och vi går starka in i 2009. I år kommer finanskrisen göra att kraven på fastighetsbranschen blir ännu hårdare, vi har några tuffa år framför oss. Likviditet, is i magen och eftertänksamhet kommer att vara nyckeln till framgång under den här tiden. Vi kommer inte att ta några stora risker, men är rätt fastighet till salu för rätt pris – då kan vi agera snabbt. Vi går in i en tid med möjligheter. Vi har en stark balansräkning, stor projektportfölj, duktiga medarbetare med frihet under ansvar och vi har en klok strategi.

Kort sagt: det är ett idealiskt läge att befästa positionen som attraktiv fastighetsägare, arbetsgivare och samarbetspartner.

Erik Lindvall
KONCERNCHEF OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Prioriteringar

5

REGIONER

Vi har valt att prioritera fem regioner: Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala och Öresund. Genom att koncentrera oss på några få utvalda, expansiva regioner har vi skaffat oss marknadskunskap, och det ger oss möjlighet att utveckla våra fastigheter tillsammans med våra kunder. Vår långsiktighet och fokusering skapar i slutändan levande hus, och våra kunder får en hyresvärd med lokalt engagemang.

3

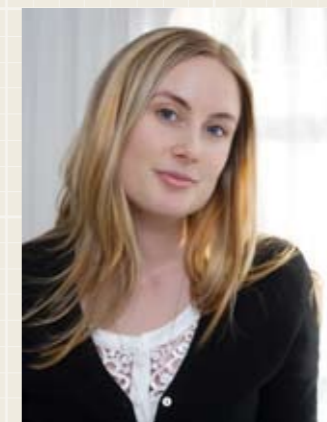
AFFÄRSOMRÅDEN

Genom en allokering av fastighetsportföljen i de tre segmenten handel, logistik och kontor åstadkommer vi en finansiell effektivitet. Med en jämnt fördelad risk-spridning mellan affärsområdena skapar vi en god balans mellan avkastning och risk.



Trots att 2008 blev året då konjunkturen vände så överträffade vi våra mål gällande både nyuthyrningar och omförhandlingar. 2009 kommer utan tvekan att bli tuffare, men jag tror att det fastighetsbestånd vi byggt upp de senaste åren ger oss goda förutsättningar för att lyckas med uthyrningsarbetet även i sämre tider.

Maria Huss
Analytiker/Uthyrning





**Anna Öqvist | Dormy
Ingelsta Handelscentrum
Norrköping**

I augusti 2008 startade Dormy sitt sjätte golfvaruhus i Ingelsta Handelscentrum i Norrköping.

– Läget är perfekt. Det är lätt att hitta och köra av från de stora europavägarna, säger Anna Öqvist på Dormy i Norrköping. Sen kommer det givetvis att ta några år innan vi har etablerat oss på allvar här.

I konjunktursvängningens tid är det lätt att tro att folk väljer bort det onödiga.

– Golf är inte onödigt. I sämre tider har man en tendens att vilja satsa mer på sånt som ger välmående, och då är golf precis det som ger en positiv känsla, säger Anna Öqvist.

Det finns bara ett läge: A-läge.

AxFast har en konsekvent linje när det gäller fastigheter för handel. C- och B-lägen finns inte på företagets karta. Under 2008 har vi fortsatt att koncentrera oss på att sälja fastigheter i sämre lägen och utveckla sig i A-lägen.

– Bra lägen funkar alltid, säger Jan Henriksson, fastighetschef för AxFast Handel. I såväl dåliga som bra tider skall det vara lätt för kunderna att utföra sina inköp.

Förra årets andra hälft märktes en tydlig trend bland aktörerna inom handeln. Mellan 2005 och 2007 tillkom ett antal nya aktörer och de befintliga expanderade. Men 2008 stannade den uppåtgående kurvan.

– Det var egentligen inte så dramatiskt. Det smög sig in en försiktighet, stora aktörer konsoliderade sig och antalet nya aktörer minskade, konstaterar Jan Henriksson. För oss som fastighetsägare har det bland annat inneburit att nyuthyrningar har tagit längre tid att genomföra.

Fastighetsbolag med sämre lägen kommer att känna av att försäljningen i detaljhandeln minskar. Här kommer konkurserna att öka och nyuthyrningar kommer att bli svåra att genomföra. Om förra året var starten på en finanssituation som kommer att påverka handeln negativt, så var det också en fingervisning om att AxFast's strategi om bästa möjliga läge är helt rätt.

– För oss har finanskrisen snarare öppnat upp för nya möjligheter, förklarar Jan Henriksson. Vi behöver inte agera i panik, utan fortsätter att se vår fastighetsportfölj ur ett långsiktigt perspektiv.

Under 2008 har AxFast fortsatt sin satsning på Ingelsta Handelscentrum i Norrköping. På bästa läge utefter huvudlederna i staden har området vuxit till 40 000 kvadratmeter. Även i Visby har expansionen fortsatt vid Österport och kedjorna Clas Ohlson, Intersport, Cubus och Bik Bok har etablerat sig.

– Det vi sätter tänderna i nu är framförallt planering och förstudier för utveckling av handeln i centrala Uppsala och Lund, avslutar Jan Henriksson.



Miljötänkande och logisk utveckling.

Under 2008 startade AxFast ett mäktigt logistikprojekt i Halmstad. När projektet är helt färdigt i slutet av oktober har restauranggrossisten Servera ett nytt logistikcentrum på hela 49 500 kvadratmeter. Den nya anläggningen kommer att vara Serveras i särklass största lager med plats för frysta och kylda varor, kolonialvaror och kontor.

Dessutom kommer vi att ansöka om GreenBuilding-certifiering för det nya storlagret, berättar Åsa Holmstrand, fastighetschef för AxFast Logistik. Då blir fastigheten den första GreenBuilding-fastigheten inom AxFast. EU-klassningen GreenBuilding innebär att byggnadens energiförbrukning är betydligt lägre än Boverkets krav samt att en miljöpolicy finns.

Vi har under byggtiden jobbat med aktiva miljöval där vi väger in både materialens miljöpåverkan och energiförbrukningen under byggnadens hela livstid, förklarar Åsa Holmstrand.

Liksom övriga affärsområden hos AxFast ligger det en tydlig strategi i valet av etableringsplatser. Enligt en nyligen publicerad undersökning har AxFast prickat in de orter som placerat sig på topplatserna för bästa logistiklägen, som Göteborg och Norrköping för att nämna några.

En annan tydlig strategi som affärsområde logistik delar med övriga affärsområden är satsningen på projektutveckling. Några exempel är Panncentralen i Stockholm-Årsta där Menigo har fått större lokaler och Olskroken i Göteborg där en om- och tillbyggnad har genomförts åt AxFood Snabbgross.

– Ur ett marknadsperspektiv har 2008 varit ett år då den överhettade fastighetsmarknaden hamnat i ett läge då vi som projektutvecklande fastighetsägare kan effektivisera och rationalisera våra upphandlingar av entreprenader, säger Åsa Holmstrand.

Vi ser en spännande utveckling av logistikbranschen framför oss, där vikten av rationella lokaler ökar i betydelse för aktörerna. Under 2009 vill vi fortsätta utvecklingen av våra befintliga fastigheter och även utöka verksamheten med nya projekt och förvärv i våra prioriterade orter.



Rolf Östman | VD, Allfrukt Partihandlarvägen 50 Stockholm

Allfrukt Stockholm AB i Årsta, startade sin verksamhet för 15 år sedan. Första årets omsättning landade på klart godkända 27 miljoner kronor. Det har hänt en hel del sedan dess. Mellanhänderna bland grönsaksgrossisterna är borta, hälsotrenden, färdigskurna salladsblandningar och mångkulturella influenser har ökat efterfrågan på frukt och grönsaker. Idag har Allfrukt mångdubblat sin omsättning till 533 miljoner kronor.

– I september 2006 flyttade vi från 2 000 kvadratmeter till 5 100 kvadratmeter. Då kändes det som ett helt hav, men nu är vi redan trångbodda, säger Rolf Östman, VD på Allfrukt.





KAIROS FUTURE
WILLIS
H&M
CITIBANK
LINDEX
NAI SVEFA
NORDEA



**Åsa Ekvardt | COO, Willis
Sergelgatan 1
Stockholm**

Försäkringsmäklaren Willis gick från slutet till öppet landskap och fick en inspirerande arbetsmiljö på köpet.

I mars 2007 flyttade Sveriges största försäkringsmäklare, Willis, sitt Stockholmskontor till Sergelgatan 1 i centrala Stockholm. Man kom från ett kontor med många små kontorsrum och flyttade in ett öppet kontorslandskap.

– Den öppna atmosfären passar vårt sätt att jobba på. Vi jobbar i kundteam och gör ett ännu bättre jobb när vi inspireras av varandra, säger Åsa Ekvardt, Chief Operating Officer på Willis i Stockholm. På Sergelgatan 1 har Willis 1 750 kvadratmeter kontor för sina 85 anställda, ungefär lika stort som det kontor de flyttade ifrån på Mäster Samuelsgatan.

– Vårt arbetssätt kräver flexibilitet. Det har vi verkligen fått nu i våra öppna, luftiga och ljusa lokaler, säger Åsa Ekvardt.

En ny stor aktör på kontorsmarknaden.

AxFasts yngsta affärsområde har blivit större. För bara några år sedan var kontor en liten del av hela bolaget. Nu har fastigheterna i stockholmsportföljen blivit fler och AxFast Kontor kan mäta sig volymmässigt med de övriga två affärsområdena. Affärsområdet består idag av bra kontors- och butikslokaler i bästa läge i Stockholms innerstad.

– Vi har varit kräsna och adressfokuserade. Bara objekt i bästa läge och med klar utvecklingspotential har varit intressanta för oss, förklarar Tomas Henningson, fastighetschef AxFast Kontor.

Det riktigt stora elddopet förra året var att förvärva Sergelgatan 1, ett av de stora kontorshusen i kvarteret Sporren invid Sergels torg. Affären blev klar i samband med att finanskrisen slog klorna i fastighetsbranschen.

– Fastigheten Sergelgatan 1 var ett strategiskt förvärv som på ett bra sätt kompletterade vår fastighetsportfölj avseende läge, arkitektur, storlek och utvecklingsfas. Vi fick in en modern fastighet där vi idag kan erbjuda riktigt bra kontor i ett attraktivt profilläge samt butiker med utvecklingspotential.

Med tanke på att Sergels torg ska byggas om och moderniseras, kommer AxFasts nya fastighet ligga helt rätt i en ansiktslyft del av Stockholm. Och att vara en del av Stockholms förnyingsprocess av citykärnan har AxFast fått smak på under 2008.

– Under 2008 färdigställde vi vårt projekt på Vasagatan 40. Vi har genomfört en varsam renovering och modernisering av en vacker sekelskiftesfastighet som nu innehåller moderna kontor. Utöver detta jobbade vi under 2008 tillsammans med Stockholms Stad för att få till en spektakulär påbyggnad av vår kulturklassade fastighet i kvarteret Vildmannen, Norrlandsgatan 20, säger Tomas Henningson. Nu har vi bygglov för att bygga på fastigheten med två våningar – det kommer att bli ett mycket spännande projekt där vi kommer att kunna erbjuda moderna kontor med mycket ljus, luft och med den gamla atmosfären bevarad.

Ledning

Stefan Norell
Ekonomichef

Åsa Holmstrand
Fastighetschef

Tomas Henningson
Fastighetschef

Jan Henriksson
Fastighetschef

Erik Lindvall
*Koncernchef och
verkställande direktör*



30

**fastigheter inom
handel, logistik
och kontor.**

ÄNGELHOLM | Påfågeln 13
Handelsfastighet
Adress: Storgatan 40
Total yta: 5 642 kvm



UPPLANDS VÄSBY | Nedra Rundby 1:57
Handelsfastighet
Adress: Finvids Väg 2 A
Total yta: 2 215 kvm

UPPSALA | Dragarbrunn 23:3
Handelsfastighet
Adress: Finvids Väg 2 A
Total yta: 6 647 kvm



BORÅS | Pallas 1
Handelsfastighet
Adress: Lilla Brogatan 8
Total yta: 9 893 kvm





LUND | Färgaren 25
Handelsfastighet
Adress: Stora Södergatan 6
Total yta: 9 971 kvm



JÖNKÖPING | Älgskytten 4
Logistikfastighet
Adress: Industrigatan 4
Total yta: 6 030 kvm



GÖTEBORG | Backa 22:8
Logistikfastighet
Adress: Exportgatan 53
Total yta: 36 360 kvm



STOCKHOLM | Phoebus 10
Kontorsfastighet
Adress: Skeppsbron 34-36
Total yta: 2 485 kvm



GÖTEBORG | Olskroken 35:9
Logistikfastighet
Adress: Fruktgatan
Total yta: 7 763 kvm



STOCKHOLM | Pilen 18
Kontorsfastighet
Adress: Vasagata 40
Total yta: 2 734 kvm

NORRKÖPING | Adaption 2
Handelsfastighet
Adress: Kromgatan 1-3
Total yta: 11 039 kvm



STOCKHOLM | Verdandi 9
Bostadsfastighet
Adress: Torsgatan 62-64
Totalyta: 1 399 kvm



UPPSALA | Dragarbrunn 23:1
Handelsfastighet
Adress: Vaksalagatan 3
Total yta: 2 473 kvm



STOCKHOLM | Vedbärens 18
Bostadsfastighet
Adress: Karlavägen 85
Totalyta: 3 552 kvm



GÖTEBORG | Olskroken 35:7
Logistikfastighet
Adress: Blomstergatan
Total yta: 3 844 kvm



STOCKHOLM | Vildmannen 10
Kontorsfastighet
Adress: Norrlandsgatan 20
Total yta: 2 135 kvm



STOCKHOLM | Vinkelhaken 9
Kontorsfastighet
Adress: Drottninggatan 78
Totalyta: 2 869 kvm



GÖTEBORG | Tingstadsvassen 739:137
Logistikfastighet
Adress: Frihamnen 102
Totalyta: 3 118 kvm



NORRKÖPING | Reläet 18
Handelsfastighet
Adress: Kromgatan 2
Total yta: 25 600 kvm



GÖTEBORG | Olskroken 35:14
Logistikfastighet
Adress: Fruktgatan
Total yta: 5 607 kvm

VISBY | Dövhjorten 6
Handelsfastighet
Adress: Österväg 6
Total yta: 7 137 kvm



HALMSTAD | Vrangelsro 5:4
Logistikfastighet
Adress: Fraktgatan
Total yta: 49 500 kvm
Färdigställs 2009



STOCKHOLM | Mäster Mikael 21
Bostadsfastighet
Adress: Nytorgsgatan 11A-B
Total yta: 2 124 kvm



NORRKÖPING | Adaption 1
Logistikfastighet
Adress: Blygatan 25
Total yta: 26 616 kvm



STOCKHOLM | Panncentralen 1
Logistikfastighet
Adress: Partihandlarvägen 50
Total yta: 11 749 kvm

STOCKHOLM | Sporren 16
Kontorsfastighet
Adress: Sergelgatan 1
Total yta: 17 796 kvm

AXFAST

STOCKHOLM | Riddaren 16
Kontorsfastighet
Adress: Grev Turegatan 18
Total yta: 3 399 kvm

SKÖVDE | Järnet 4
Handelsfastighet
Adress: Norra Metallvägen 8-10
Total yta: 8 494 kvm



STOCKHOLM | Torkan 1
Bostadsfastighet
Adress: Regeringsgatan 91
Total yta: 772 kvm

STOCKHOLM | Landbyska Verket 10
Kontorsfastighet
Adress: Birger Jarlsgatan 22
Total yta: 1 531 kvm



Kommentarer om verksamhetsåret

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 har under 2008 sålt fem fastigheter till ett koncernmässigt bokfört värde av 277 Mkr. Försäljningarna resulterade totalt i koncernen i en reavinst på 108 Mkr. Vidare har under 2008 fem fastigheter förvärvats till ett värde av 1 063 Mkr. AxFast genomförde under året sitt största fastighetsförvärv någonsin när tomträten Sporren 16 i centrala Stockholm förvärvades av John Mattson Fastigheter AB. Sporren 16 är en kontors- och butiksfastighet belägen vid Sergels Torg och var fullt uthyrd vid förvärvet. Per 2008-12-31 äger AxFast AB 34 fastigheter via fastighetsbolag. Marknadsvärdet har bedömts uppgå till 4 290 Mkr, vilka har värderats externt av NewSec Analys. Värderingen resulterade i nedskrivningar av fastigheterna med 70 Mkr.

Koncernens nettoomsättning, resultat och balansslutning i Mkr

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	261	248	239	299	364
Resultat efter finansiella poster	76	203	330	389	35
Balansomslutning	3 256	2 774	2 789	2 597	2 787

Investeringar | Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 1 345 Mkr, varav byggnader och mark 1 063 Mkr, pågående ny- och tillbyggnad 282 Mkr samt maskiner och inventarier 0,1 Mkr.

Finansiell ställning | Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2008 till 90 Mkr. Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 1 324 Mkr. Koncernens nettoskuldssättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 70%. Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2008 uppgick till 1 764 Mkr. Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 54%. Den justerade soliditeten, där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna uppgick till 64%.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

AxFast AB har under året tecknat avtal om försäljning av det till 100% ägda bolaget Å Axet 2 Fastighets AB som äger fastigheten Riksbanken 16 i Karlskrona. Bolaget frånträdde under 2009. Efter årets utgång har avtal tecknats om försäljning av det till 100% ägda bolaget Pallas 1 Fastighets AB som äger fastigheten Pallas 1 i Borås.

Moderbolaget | Moderbolagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 26 Mkr (25). Moderbolaget finansieras

genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 102 Mkr (207). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2008 uppgick till 1 803 Mkr (1 746). Genomsnittligt antal anställda vid årets slut var 14 (13).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen | AxFast koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till fem prioriterade regioner; Stockholm, Norrköping, Göteborg, Uppsala samt Öresund. Det långsiktiga målet är tre värdemässigt likvärdiga portföljer inom handel och logistik i Sverige samt kommersiella fastigheter i Stockholm. Vi gör bedömningen att detta i kombination med likviditeten i varje fastighet skapar en god balans mellan avkastning och risk. Målsättningen är att vi långsiktigt ska maximera driftnettot och därigenom öka värdet på fastigheterna.

Risker | Dagens fastighetsbestånd är koncentrerat till ett fåtal orter. Fastigheterna är välbelägna, har en stabil och differentierad hyresgäststruktur samtidigt som förfallostrukturen i hyresstocken har en jämn fördelning under de kommande fyra åren. Oron på såväl den nationella som den internationella kreditmarknaden tillsammans med rådande konjunkturläge ökar dock risken för hyresbortfall den kommande två-årsperioden. De största riskerna för hyresbortfall bedöms finnas inom handelssegmentet medan logistik- och kontorssegmenten som tillsammans svarar för 57% av intäktsvolymen ses som starkare. I och med det rådande konjunkturläget kommer vi även att se något sjunkande hyresnivåerna på samtliga hyresmarknader under samma period.

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten för AxFast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. I syfte att begränsa denna påverkan har ränteförfallstrukturen fördelats över olika löptider genom tecknande av ett antal Swap-avtal. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till vid årsskiftet till 1,3 år. En förändring av marknadsräntan med +/- 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om +/- 13 Mkr för 2009.

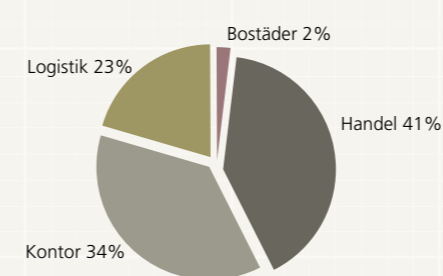
Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärdet i balansräkningen. AxFast marknadsvärderar med hjälp av externa värderare sitt fastighetsbestånd vid varje årsskifte för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om marknadsvärdet till väsentlig del understiger redovisat värde.

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. En förändring av avkastningskraven med +/- 0,1% -enheter ger förändringar av de totala marknadsvärdena med +/- 175 Mkr. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 3 125 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 4 290 Mkr.

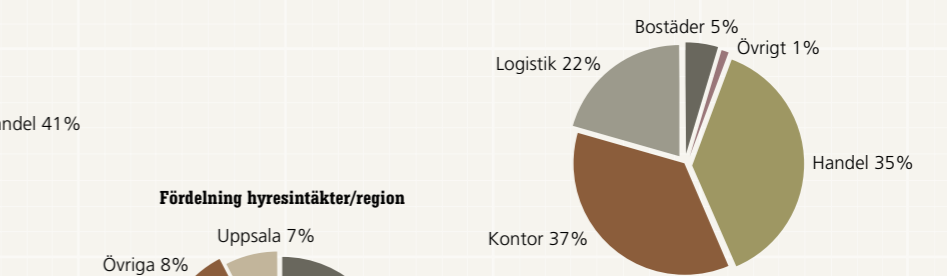
Resultaträkningar

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning	260 673	248 210	26 300	25 088
Övriga rörelseintäkter	107	28	107	17
	260 780	248 238	26 407	25 105
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-72 656	-99 409	-	-
Övriga externa kostnader	-28 463	-22 914	-8 560	-8 210
Personalkostnader	-17 429	-20 350	-17 429	-20 350
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-134 122	-43 997	-311	-308
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-46
Rörelseresultat	8 110	61 568	107	-3 809
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernbolag	108 207	177 655	73 724	189 185
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	9 894	9 016	76 767	64 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	-49 590	-44 762	-48 707	-42 475
Resultat efter finansiella poster	76 621	203 477	101 891	207 388
Skatt på årets resultat	-11 081	-637	-7 031	-1 663
Minoritetens andel i årets resultat	-315	1 107	-	-
Årets resultat	65 225	203 947	94 860	205 725

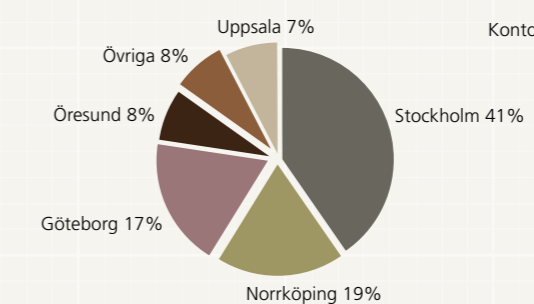
Fördelning hyresintäkter/segment



Fördelning marknadsvärde/segment



Fördelning hyresintäkter/region

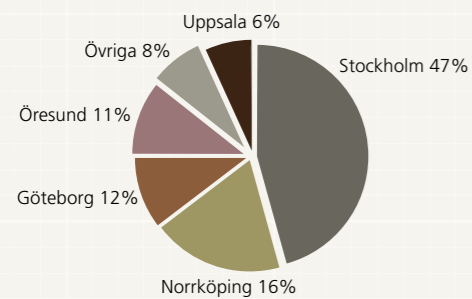


Balansräkningar

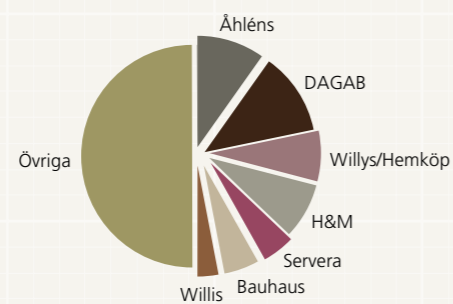
Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	2 906 725	1 676 713	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	433	789	433	789
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	218 495	515 873	–	–
	3 125 653	2 193 375	433	789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernbolag	–	–	689 926	633 407
Fodringar hos koncernbolag	–	–	1 303 574	939 529
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	20	–	–
Summa anläggningstillgångar	3 125 673	2 193 395	1 993 933	1 573 725
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	708	4 453	2	3740
Fodringar hos koncernbolag	–	–	1 743 815	723 628
Skattefordringar	–	10 059	3	10 274
Övriga fordringar	34 678	7 466	595	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 688	5 454	1 473	3 520
	40 074	27 432	1 745 888	741 493
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar	–	425 000	–	425 000
<i>Kassa och bank</i>	89 988	128 234	755 755	601 832
Summa omsättningstillgångar	130 062	580 666	2 501 643	1 768 325
SUMMA TILLGÅNGAR	3 255 735	2 774 061	4 495 576	3 342 050

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (40 000 aktier)	4 000	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver/reservfond	843	843	800	800
	4 843	4 843	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/balanserad vinst	1 693 776	1 532 408	1 703 162	1 535 877
Årets resultat	65 225	203 947	94 860	205 752
	1 759 001	1 736 355	1 798 022	1 741 602
	1 763 844	1 741 198	1 802 822	1 746 402
Minoritetsintresse	4	8 962	–	–
Avsättningar				
Avsättningar för uppskjuten skatt	3 011	3 720	–	–
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	47 756	–	–
Övriga skulder	90	107	–	–
	90	47 863	–	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 323 767	866 290	1 315 674	715 529
Leverantörsskulder	64 627	45 131	934	1 452
Skulder till koncernföretag	4	17 877	1 333 191	871 106
Aktuella skatteskulder	1 833	–	–	–
Övriga skulder	16 204	–	32 990	973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 351	43 020	9 965	6 588
	1 488 786	972 318	2 692 754	1 595 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 255 735	2 774 061	4 495 576	3 342 050

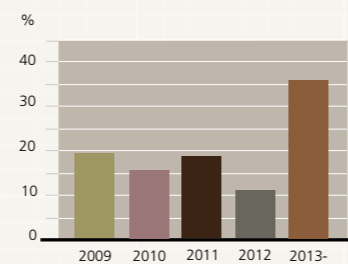
Fördelning marknadsvärde/region



Fördelning hyresintäkter/kunder



Hyresstockens förfallostruktur



Axel Johnson Gruppen

AxFast AB är en av tre fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen.

De andra två är amerikanska Axel Johnson Inc. och Axel Johnson AB.

Axel Johnson Inc. har sitt huvudkontor i New York och sin huvudsakliga verksamhet i Nordamerika med produkter och tjänster inom områdena energi och miljö. Sprague Energy är den största fristående distributören av petroleumbaserade bränslen och alternativa energiråvaror i nordöstra USA. Distributionen sker genom egna terminaler. Parkson och Kinetico tillverkar och marknadsför system och produkter för rening av industriellt och kommunalt vatten. NewtrAx investerar i och utvecklar

tillväxtbolag. För närvarande är NewtrAx delägare i bland annat Mountain Lumber, ett träåtervinningsföretag, och Cadence, tillverkare av skär- och håltagningsinstrument.

Axel Johnson AB är ett familjeföretag i fjärde och femte generationen som bygger och utvecklar verksamheter inom handel och tjänster på den europeiska marknaden, med tyngdpunkt på Norden. Koncernbolagen består idag av Axel Johnson International, Novax, Servera, Svensk Bevaknings-Tjänst och Åhlénsgruppen samt delägda börsnoterade Axfood och Mekonomen.

Förutom de tre helägda koncernerna har Axel Johnson Gruppen ägarintressen i investeringsföretaget Nordstjernen.

AXEL JOHNSON AB

Bygger och utvecklar verksamheter inom handel och tjänster.

AXEL JOHNSON INC.

Produkter och tjänster inom energi och miljö i Nordamerika.

AXFAST AB

Äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm och fastigheter för handel och logistik i Sverige.

AXEL JOHNSON INTERNATIONAL

Leverantör av industri- och konsumentprodukter i Europa.

SPRAGUE ENERGY CORPORATION

Distribution av energiråvaror och hantering av andra produkter via egna terminaler i nordöstra USA.

AXFOOD

Ett av Nordens största börsnoterade bolag inom dagligvaruhandeln. Ägareandel cirka 46 procent.

PARKSON CORPORATION

Produktion och distribution av system och produkter för vattenrening.

MEKONOMEN

Skandinaviens ledande bildelskedja, noterad på Stockholmsbörsen. Ägareandel cirka 29 procent.

KINETICO INCORPORATED

Produktion och försäljning av vattenreningsprodukter.

NOVAX

Utvecklar och investerar i tillväxtföretag.

NEWTRAX

NewtrAx investerar i och utvecklar tillväxtbolag.

SERVERA

Ledande grossist och specialist inom restaurang och storkök.

SVENSK BEVAKNINGSTJÄNST

Erbjuder totala säkerhetslösningar för såväl företag som privatpersoner.

ÅHLÉNSGRUPPEN

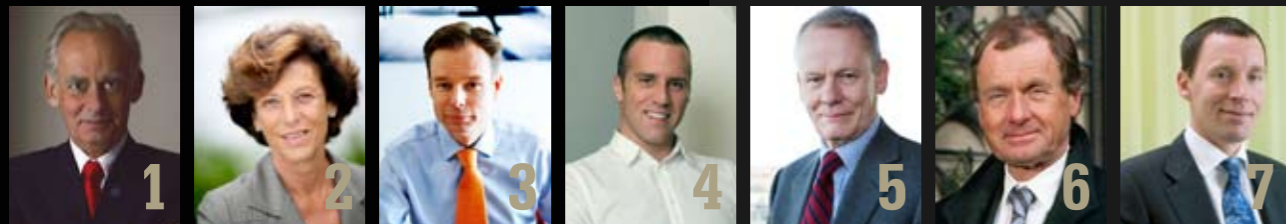
Ett av Nordens ledande detaljhandelsföretag med varuhus och butiker inom Skönhet, Hemmet och Mode.

NORDSTJERNAN AB

Nordstjernen är ett investeringsföretag som bland annat är huvudägare i de börsnoterade bolagen NCC, Ramirent, KMT, Salcomp, Ekornes, Active Biotech och Exel samt i de onoterade bolagen Etac, Välinge och GP Plastic. Axel Johnson Gruppens ägareandel är 6 procent.

Styrelse

- 1 Göran Ennerfelt** Född 1940
Ordförande. Ledamot av styrelsen sedan 1993. Verkställande direktör i Axel Johnson Gruppen AB. Styrelseordförande eller ledamot av styrelsen i olika företag inom Axel Johnson Gruppen. Ledamot av styrelsen i Svenska Handelsbanken, Internationella Handelskammaren, m.fl.
- 2 Antonia Ax:son Johnson** Född 1943
Ledamot av styrelsen sedan 2005. Styrelseordförande i Axel Johnson AB, Axel Johnson Inc och Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse. Vice ordf. Nordstjärnan AB. Ledamot av styrelsen i Axfood AB, Mekonomen AB, NCC AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål samt World Childhood Foundation m.fl.
- 3 Fredrik Persson** Född 1968
Ledamot av styrelsen sedan 2005. Ledamot av styrelsen i olika företag inom Axel Johnson Gruppen. Ledamot av styrelsen i Lancelot Asset Management AB. Fredrik Persson är VD och koncernchef i Axel Johnson AB.
- 4 Axel Mörner** Född 1976
Ledamot av styrelsen sedan 2001.
- 5 Staffan Linde** Född 1945
Ledamot av styrelsen sedan 2001.
- 6 Anders G. Carlberg** Född 1943
Ledamot av styrelsen sedan 2008. Styrelseledamot i Axel Johnson AB, Mekonomen, Servera, Axel Johnson Inc., Beijer Alma, Sapa, SSAB, SäkI. Tidigare VD och koncernchef i Nobel Industrier, J.S. Saba och Axel Johnson International AB samt vVD i SSAB.
- 7 Erik Lindvall** Född 1964
Verkställande direktör och koncernchef. Ledamot av styrelsen sedan 2003.



Fastighetsförteckning

Gemensamma aktiviteter

Fastighetsförteckning

Kommun	Adress	Fastighetsbeteckning	UTHYRINGSBAR YTA (KVM) PER LOKALTYP						Total yta*	Obebyggd tomt	Byggnadsår	Taxeringsvärde Tkr	Not
			Bostäder	Butik	Kontor	Lager/Logistik	Övrigt	Garage/P-hus					
Borås	Lilla Brogatan 8	Pallas 1		7 709	419	250		1 515	9 009	9 893	1971	64 800	Såld, frånträde 2009-03-02
Göteborg	Exportgatan 53	Backa 22:8			2 551	33 809				36 360	1974/1999	147 000	
Göteborg	Frihamnen	Tingstadsvassen 739:137				3 118				3 118	1971	7 904	
Göteborg	Partihallarna	Olskroken 35:14		4 154	1 453					5 607	1967/1982	18 094	
Göteborg	Partihallarna	Olskroken 35:7			417	3 427				3 844	1977	12 037	
Göteborg	Partihallarna	Olskroken 35:9			622	7 141				7 763	1967/1973/1977/1982	21 744	
Halmstad	Fraktgatan	Vrangersro 5:4								0	170 000	2009	0
Haninge	Lillsjövägen	Jordbromalm 4:8								0	40 000		10 800
Haninge	Dåntorpsvägen	Jordbromalm 3:3								0	64 000		17 400
Jönköping	Industrigatan 14	Älgskytten 4			804	5 226				6 030	1983/1998/2000	16 810	
Karlskrona	Ronnebygatan 34	Riksbanken 16		5 191	514		206	1 616		5 911	1967	31 400	Såld, frånträde 2009-01-07
Lund	Stora Södergatan 6	Färgaren 25		6 154	2 350		1 439	387		9 971	1955/1963/1983	112 200	
Norrköping	Blygatan 25	Adaptern 1				26 616				26 616	1964/1980/1992/2000	71 520	
Norrköping	Kromgatan 1	Adaptern 2		11 039						11 039	2006	35 000	
Norrköping	Kromgatan 2	Reläet 18		25 600						25 600	2006	58 400	
Norrköping	Koppargatan 30	Silvret 9								0	5 077	812	Ägs till 60%
Skövde	Norra Metallvägen 8-10	Järnet 4		8 494						8 494	2008/2009	5 200	
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16		4 988	5 780	1 426	614	1 307		17 796	1961/2007	468 000	
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 147	1 722					2 869	1913-1915/2005	100 000	
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 552	0						3 552	1912	68 000	
Stockholm	Nytorpgsgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74		109	72		2 124	1839/1883/1928/1993	34 800	
Stockholm	Partihandlarvägen 50 (Årsta)	Panncentralen 1			689	11 060				11 749	1978	52 918	
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	560	734	1 260		111			3 399		63 661	
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328	44	1 911		158			2 485	1676/1700/2002	54 776	
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 252	69				2 743	1889/1936	83 000	
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10		990	1 060		85			2 135	1888/1992	75 000	
Stockholm	Regeringsgatan 91	Torkan 1	597	32	61					722	1889	10 600	
Stockholm	Torsgatan 62-64	Verdandi 9	1 399							1 399	1929/1930	22 800	
Stockholm	Birger Jarlsgatan 22	Landbyska Verket 10		265	870	131				1 531	1900/1929/1987	42 400	
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215						2 215	2002	14 200	
Uppsala	Stora Torget 5	Dragarbrunn 23:3		6 647				2 356		6 647	1961/1974	108 000	
Uppsala	Vaksalagatan 3	Dragarbrunn 23:1	0	1 131	727	615				2 473	1965	26 920	
Visby	Östervägen 6	Dovhjorten 6		6 578	559			1 620		7 137	1970	60 200	
Ängelholm	Storgatan 40	Påfågeln 13		4 994	648			3 153		5 642	1972/2002	39 000	
Totalt			8 327	98 553	26 743	92 916	4 237	19 520	236 864	284 052		1 955 396	

* Total uthyrningsbar yta (kvm), exkl. garage



Telefon 08-752 53 00 Fax 08-751 67 10
www.axfast.se