

AxFast 2009



Året i korthet

- Fastighetsförsäljningar till ett värde av 359 Mkr.
- Investeringar i nya projekt och fastighetsutveckling om 422 Mkr.
- Uthyrning av 10 300 kvm till en årshyra om 15 Mkr.
- Omförhandlingar av 21 400 kvm till en årshyra om 38 Mkr.

NYCKELTAL	2009	2008	2007	2006	2005
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Uthyrbar area, kvm	238 000	237 000	231 000	318 000	375 000
Marknadsvärde, Mkr	4 100	4 290	3 299	3 093	2 754
Nettoinvesteringar, Mkr	64	1 039	-265	-236	-585
Bokfört värde, Mkr	3 221	3 125	2 192	2 358	2 335
Hysesintäkter, Mkr	282	261	248	239	299
Driftnetto, Mkr	163	149	113	104	197
Uthymningsgrad, ekonomisk, %	97	96	93	91	92
Överskottsmarginal, %	58	57	46	44	66
Direktavkastning BV, %	5,1	4,8	5,2	4,4	8,4
Direktavkastning (enl SFI), %	3,9	4,0	3,6	4,0	6,9
Värdeförändring (enl SFI), %	-6,2	-1,8	17,7	20,3	17,3
Totalavkastning (enl SFI), %	-2,3	2,2	21,3	24,3	24,2
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Genomsnittlig ränta, %	2,8	4,5	4,1	4,0	4,7
Räntetäckningsgrad	3,5	3,1	2,6	4,4	2,4
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	1 805	1 753	1 646	1 439	1 142
Avkastning eget kapital före skatt, %	8,0	4,4	12,4	22,9	34,1
Soliditet, %	53	54	63	56	51
Justerad soliditet, %	61	64	71	59	54
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	36	31	28	32	41

Innehåll

Ordföranden har ordet	4
VD-kommentar	6
En ny grön standard	8
Kvartersnamnens skapare	10
Historierna bakom våra kvarter	12
Kommentarer om verksamhetsåret	44
Resultaträkningar	45
Balansräkningar	46
Axel Johnson Gruppen	48
Styrelse	50
Fastighetsförteckning	51



Långsiktighet överbryggar konjunktursvängningar

Det gångna året kännetecknades av den växande klyftan mellan den finansiella sektorn och den reala ekonomin. De stora finansinstituten önskar att samtidigt både vara allas tjänare och herrar ledde, som vi vet, till överexpansion och ett högriskbeteende, som fjärmade dem från den finansiella sektorns grundläggande uppgift, nämligen att stödja den reala ekonomins utveckling genom att – klokt och med omdöme – kanalisera sparande till bästa möjliga projekt.

Förtroendekedjan mellan de ledande finansiella aktörerna skadades i grunden. Rädslan och nervositeten hos finansinstituten, som främst hade att göra med deras egen risknivå och brist på egenkapital, spred sig till den reala ekonomins beslutsfattare. Minskad efterfrågan, skrinlagda investeringar och ökande arbetslöshet – alla dessa fenomen bidrog till en krympande ekonomi i Sverige och på de flesta håll i den utvecklade världen.

Successivt kunde man dock under året märka en tilltagande insikt hos den reala ekonomins ledare om att den finansiella sektorns problem kanske berörde deras verksamheter mindre än man från början fruktat. Både företag och konsumenter visade

sig klara krisen ganska bra och mot årets slut började självförtroendet återvända.

2009 kom dock att präglas av osäkerhet om framtiden och därmed tveksamhet inför nya satsningar.

I sådana tider står de verksamheter starka som arbetar efter en långsiktig plan, som har ordning och reda i sina affärer och som verkar i en stabil ägarsituation och i en stark företagskultur. I AxFast har vi förmånen att kunna tillgodoräkna oss alla dessa förutsättningar. Det betyder att vi kan redovisa ett framgångsrikt 2009, där vi flyttat fram våra positioner både när det gäller sammansättningen av vårt fastighetsinnehav och våra framtidsprojekt. Vi redovisar ett gott resultat för 2009 och ser med tillförsikt fram emot att fullfölja ambitiösa investeringsplaner de närmaste åren med bibehållen finansiell styrka och god lönsamhet.

Göran Ennerfelt
ORDFÖRANDE

Utvalda lägen skapar konkurrensfördelar

2009 Att äga fastigheter kräver ett ansvarstagande – på många plan. Attraktivitet, effektivitet och lönsamhet är kanske det mest självklara. Men det finns ytterligare ett ansvarsområde som absolut inte ska underskattas. Det handlar om samhällsengagemang.

På AxFast väger vi in en betydande del samhällsengagemang i vårt ägande och utvecklande av fastigheter. Miljöaspekten är självklar, men det är också viktigt att se våra fastigheter som en bidragande faktor till stadens eller områdets utveckling. Och här tar vi vårt ansvar. I ett flertal av våra pågående projekt arbetar vi tillsammans med politiker och tjänstemän för att skapa en gynnsam utveckling logistiskt, kommersiellt och arkitektoniskt – för alla parter.

För AxFast är engagemanget något som går utanför den gängse bilden av hur en fastighetsägare normalt agerar. Men det är också så långsiktighet byggs.

Kvarteret Vildmannen i centrala Stockholm är ett bra exempel på ett gott samarbete med staden, projekteringen av de kommersiella fastigheterna i Uppsala och Lund likaså. Vi vill i de här projekten tillsammans skapa en arkitektur och harmoni som gynnar hela staden, för att kunna vara stolta över byggnaderna även efter tjugo år.

Året som gått har i stort varit en lång väntan på hur krisen ska slå mot fastighetsbranschen. Det blev egentligen ingen kris. Istället blev det ett år med få fastighetsaffärer. För AxFasts del handlade det i mångt och mycket om att scanna av marknaden och markera vilka fastigheter i utvalda lägen som är intressanta vid en eventuell försäljning. Vår goda ekonomiska ställning gör att vi har bra förutsättningar för att förvärva fastigheter när det åter börjar röra sig på marknaden.

Strategin att satsa på attraktiva fastigheter i utvalda lägen håller och är en av orsakerna till att vi fortsätter att leverera ett gott resultat. Och det gör vi i en tämligen osäker tid. Det säger en hel del om engagemanget bland dem som arbetar för och inom AxFast. Varje medarbetare har tydliga ansvarsområden och ett stort personligt engagemang. Hela organisationen är en god samarbetspartner för nuvarande och framtida kunder.

Under 2009 har vi haft flera projektsatsningar och vi har satsat närmare en halv miljard kronor i nya projekt och utveckling av befintliga fastigheter. De stora projekten som hållit oss sysselsatta är bygget av Serveras logistikanläggning i Halmstad, totalrenoveringen av fastigheten i Kvarteret Vildmannen i centrala Stockholm och färdigställandet av handelsområdet Stallsiken i Skövde. Vi fortsätter att förstärka vår gröna profil, där ett långsiktigt miljötänkande med resurssparande och energieffektiva fastigheter styr våra vardagliga beslut.

2009 var ett år av väntan. 2010 kan bli året då transaktionerna tar fart igen. AxFast är redo – med ansvar och samhällsengagemang.



Erik Lindvall
KONCERNCHEF OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

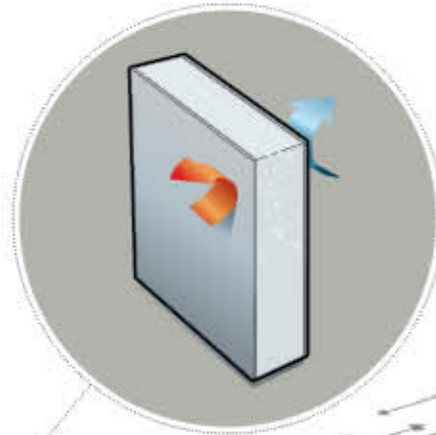


Ett grönare 2010-tal med smartare lösningar

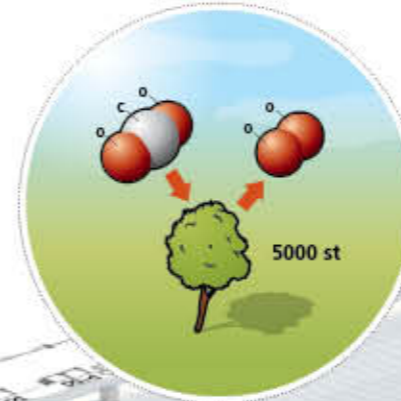
Med den nybyggda fastigheten i Halmstad har vi satt en ny grön standard för logistikanläggningar. Vi har skapat en extremt energisnål och smart fastighet i nära samarbete med Servera. Det är just så vi gärna arbetar i våra projekt – vi är nämligen övertygade om att det är i samarbetet med våra kunder och övriga intressenter som vi skapar bästa tänkbara resultat.

Logistikanläggningen i Halmstad lever upp till hårt ställda EU-krav. Översikt bilden visar den 49 000 kvm stora fastigheten (motsvarar sju fotbollsplaner) med detaljbilder på några av de åtgärder som vidtagits för att minimera miljöpåverkan.

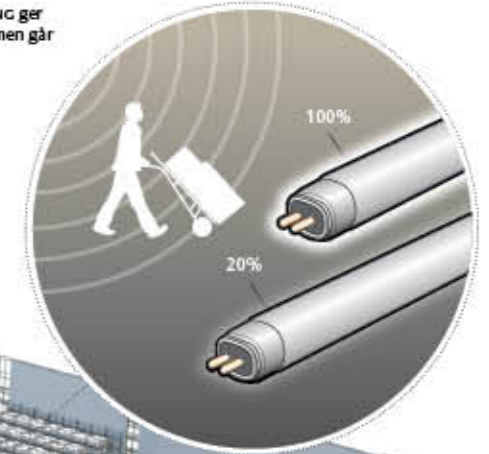
ISOLERING AV EPS-CELLPLAST har använts i väggar, tak och golv för att minimera miljöpåverkan.



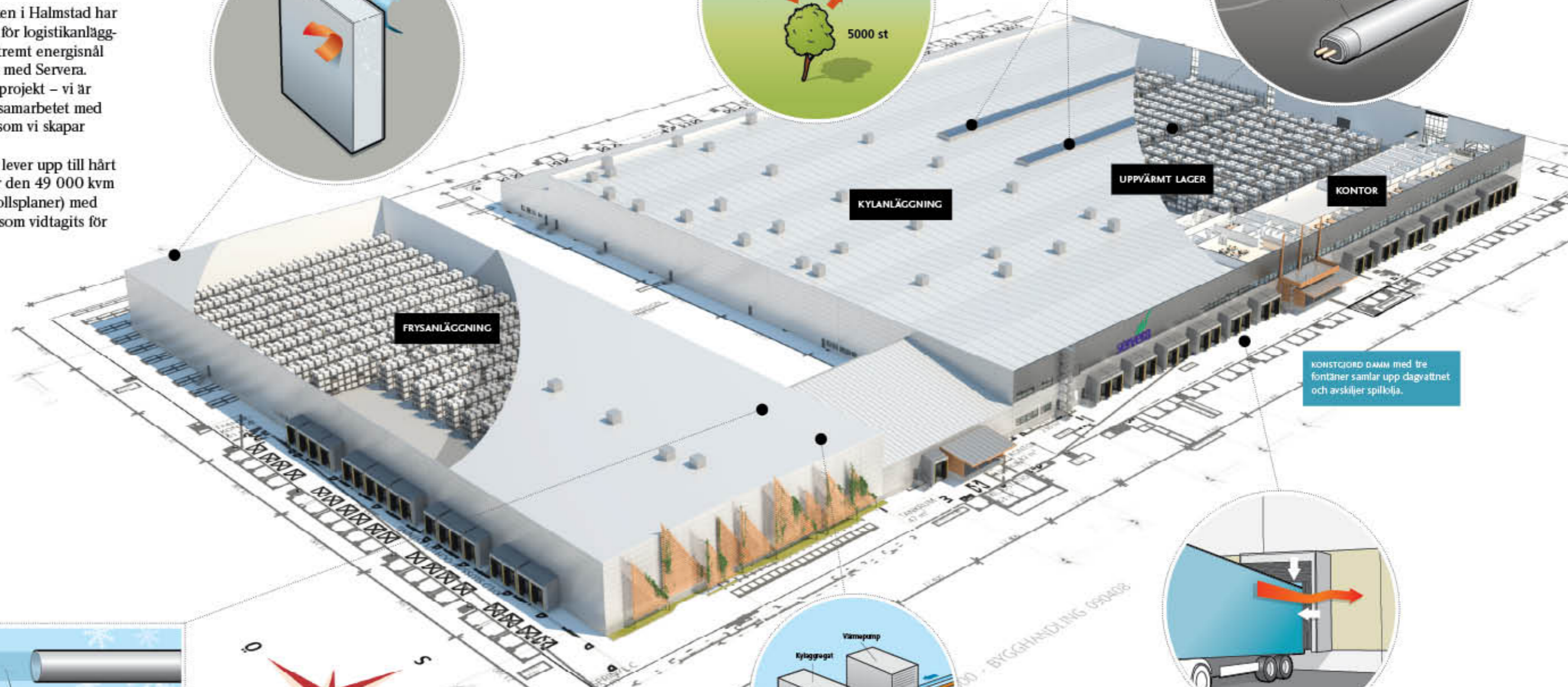
5 000 PLANTERADE TRÄD kompenseras för koldioxidutsläppen under byggnationen av fastigheten.



RÖRELSEKÄNSLIG/SENSORSTYRD BELYSNING ger 100% belysning när lagret används men går under övrig tid ner i sparläge.



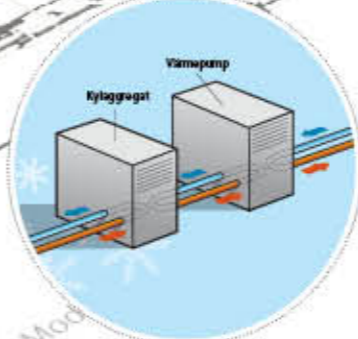
LANTERNINERNA tillvaratar dagsljuset. De består av 2 sektioner med måtten 4 x 100 m.



KONSTGRÖD DAMM med tre fontäner samlar upp dagvattnet och avskiljer spillolja.



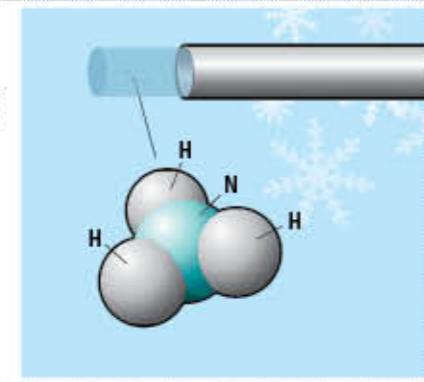
72 ST VÄL ISOLERADE LASTHUS med luftslussar ger en sluten kylkedja, vilket ger en besparing på cirka 10% av energitågängen. Det motsvarar uppskattningsvis 250 000 kr/år.



SPILLVÄRME från kylanläggningen tas tillvara och en värmepump skickar varmvatten vidare, vilket värmer golvet i frysrum samt kontorsdel.

KYLANLÄGGNINGEN består av 6,5 km rostfria rör med ammoniak, vilket gör att rostskyddsmedel inte behövs. Miljöbelastningen minskar samtidigt som man på sikt sparar pengar.

Den extra materialkostnaden tjänas in på tre år på grund av minskade servicekostnader.





Som Linné

fast inom fastigheter

Vi kan förvisso beskylla amiralen, riksrådet och överståthållaren Clas Fleming (1592–1644) för att indirekt ha orsakat att regalskeppet Vasa gick till botten 1628. Trots ett uselt stabilitetsprov av det nybyggda skeppet lät han det segla iväg mot undergången.

Men det är också densamme Clas Fleming som ligger bakom att Sverige har kvartersnamn. Det var nämligen han som i egenskap av överståthållare skapade stadsplaneringen i rutnätsformat av malmarna i Stockholm. Således är det honom vi ska tacka för att Sveriges många kvarter fått namn.

Före salig Flemings mer strikta indelning av malmarna i Stockholm var det ingen större ordning på bebyggelsen. Men på 1600-talet växte Stockholm rejält, bland annat tack vare sin roll i det växande Östersjöväldet. Nu blev det lite mer ordning på torpet. Rutnätet och kvartersnamnen gjorde det betydligt enklare att identifiera fastigheter för deklarationer och skatter.

Hur döptes då kvarteren? Mestadels handlade det om geografiska kopplingar. Men också yrkesutövare med bostad inom kvarteret gav namn åt det avgränsade området. Även den ursprungliga tomtägaren kunde få sitt namn förevisat i kvartersform.

På följande sidor kan du läsa historierna bakom de kvartersnamn där vi har våra fastigheter.



Vrangelstro 5:4 | Halmstad

Ursprungligen har området fått sitt namn efter ett stuteri som grundades 1876 av baron Henning Gustav Wrangel.

Enligt historieböckerna hade baronen "mer vilja än förmåga" samt "ett rikare hjerta än hufvud". Här skulle hans biografi stanna om det inte vore för "Svenska Adels Ättartaflor" som säger: "Han gjorde sig känd genom sina kärleksäventyr, sitt häftiga lynne och sina dueller." Vidare finns att berätta att "hans hufvud bars som en krona af svarta glänsande lockar, så att, när man såg honom i gardesuniformen, han kunde liknas vid ett fält, fullt med sippor och ängbollar under den behagliga skymningen af en sommarnatt".

Om det var hans stora intresse för parringslekar som bidrog till att han grundade ett stuteri förtäljer inte historien.





Vildmannen 10 | Stockholm

Kvarteret räknar sin historia tillbaka till mitten av 1600-talet och ligger vid Norrlandsgatan.

Vildmannen är Lapplands landskapsvapen och sedan slutet av 1800-talet symbol för Västerbottens regemente (fältjägarkår). Regementets vapenbild utgörs av ett fält i silver med en stående röd vildman med grön björklövskrans på huvudet och kring länderna. I höger hand håller han en på axeln vilande klubba av guld.

Här ser vi en tolkning av Västerbottens regementes vapen gestaltad av Axel Andreas Åberg (1866–1942). Fotografiet är taget år 1896, då Åberg var löjtnant vid Västernorrlands regemente.

BILDEN TILLHÖR KRIGSARKIVET.
Källor: Biografica, Porträttfotosamlingen,
Heraldiska vapen inom det svenska försvaret.



Älgskytten 4 | Jönköping

I Jönköping namngav man områden och kvarter i bokstavs-system. Kvarteren har alltså namn som börjar på samma bokstav, oavsett om de har någonting gemensamt eller ej. Därför kan två närliggande kvarter ha så olika namn som exempelvis Älgskytten och Ädelgasen.



Backa 22:8 | Göteborg

I begynnelsen var där en bondby. Namnet Backa finns omnämnt första gången år 1388 och är egentligen en pluralisform av (backe). Byn låg nämligen omgärdad av två backar. Namnet Backa är vanligt och finns över hela Sverige, så för att särskilja området i Göteborg kallar man det Hisings Backa.

Namnet Hisingen är ett mycket gammalt önamn (förmodligen från före Kristi födelse), hämtat ur den isländska litteraturen. Hisingen var delad av åtminstone ett sund ända in i medeltiden. Detta kan ligga till grund för betydelsen "den kluvna (ön)".



Verdandi 9 | Stockholm

Ett namn hämtat ur den nordiska, isländska och germanska mytologin. Verdandi är en av de så kallade ödesgudinnorna – de övriga två heter Urd och Skuld. Normorna sades leva vid foten av Livets träd, Yggdrasil, där de avgjorde alla levandes öde genom att spinna trådar. Urd, Verdandi och Skuld representerade i tur och ordning det gångna, det varande och det som skall komma.

Motsvarigheten till Adam och Eva, de första människorna, heter Ask och Embla i samma mytologi.

MÅLNING AV J. L. LUND.
Dansk konstnär, 1777–1867

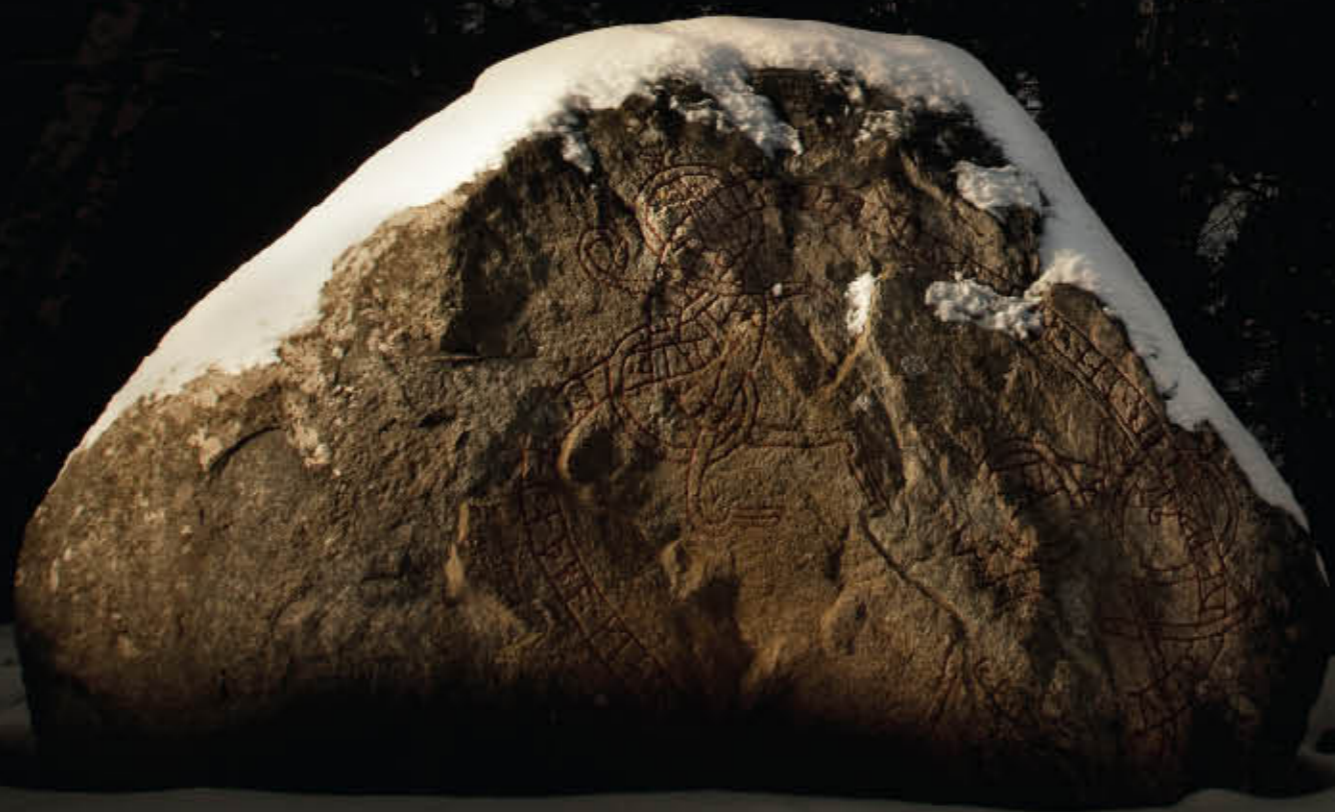


Riddaren 16 | Stockholm

Runt trakterna av kvarteret Riddaren hade ätterna Brahe och Oxenstierna stora tomter och trädgårdar. Och det var också greve Ture Gabriel Oxenstierna som på 1600-talet gav namnet Riddaren till kvarteret som innefattar Grev Turegatan, Humlegårdsgatan, Nybrogatan och Riddargatan.

I historieböckerna förmodas att namnet Riddaren helt enkelt tagits från just Riddargatan.





Nedra Runby 1:37 | Upplands Väsby

Nedra Runby eller Runby Nedra var en gård med anor från vikingatiden. Den första som vi vet bodde på gården var änkan Ingrid. Hennes man Ingemar och deras båda söner Dan och Banke var borta i vikingaled och hade troligen alla tre dött under sina färder. Till deras minne reste Ingrid en runa där hon meddelar att hon låtit göra en ladbro och att hon ägde gården.

Texten på stenens ena sida lyder:

"Ingrid lät göra ladbron och hugga stenen efter Ingemar, sin man, och efter Dan och efter Banke, sina söner."

På den andra sidan stenen står:

"De bodde i Runby och ägde där gård. Kristi hjälpe deras själar. Detta skall vara till minne av männen så länge människor leva."

Man skulle kunna tro att namnet "Runby" kommer från just den här ristade stenen (runan), men så är inte fallet. Namnet kan däremot härledas språket man talade på vikingatiden. Då hette platsen Hraunbyn, där hraun betyder "blockrik mark".



Landbyska Verket 10 | Stockholm

Landbyska Verket har fått sitt namn efter ett bryggeri som startades av Herr Landby – en välkänd Stockholmsbryggare som levde under 1800-talet.

Hans bryggeri låg i ett sedan länge försvunnet kvarter mellan Humlegården och Birger Jarlsgatan. Inom detta triangelformade kvarter (på Tillaei karta från 1733 bär det namnet Träskbacken) fanns även flera krogar med tvivelaktigt rykte.

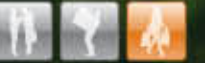


Phoebus 10 | Stockholm

Kvarteret kan härledas till 1700-talet och namnet hör hemma bland de antika gudar, hjältar och sagofigurer som människor kände till.

Phoebus betyder "den strålände" och är också bekant under det mer välkända namnet Apollon. Hans fullständiga namn var egentligen Foibos Apollo, som betyder den klara, lysande Apollon. Han var näst efter Zeus den främste av den grekiska mytologins gudar. Ursprungligen var han troligen solens, sjukdomens och den plötsliga dödens gud. Men efter hand blev han den mångsidigaste av gudarna, och räknas främst som ljusets, vishetens, siarkonstens och musikens gud.





Dovhjorten 6 | Visby

I början på 1900-talet växte Visby och staden fick inte längre plats innanför murarna. I de östra delarna, vid landsvägen, etablerade sig bland annat bil- och bränsleindustrin. Cirka 1920 förenklade man tillväxten och möjligheten att hitta i den nya stadsdelen genom att tilldela områdena olika namn. Det bestämdes helt enkelt att de östra delarna skulle få djurnamn, vilket för övrigt är ganska vanligt i Sverige för områden utan en lång historia.

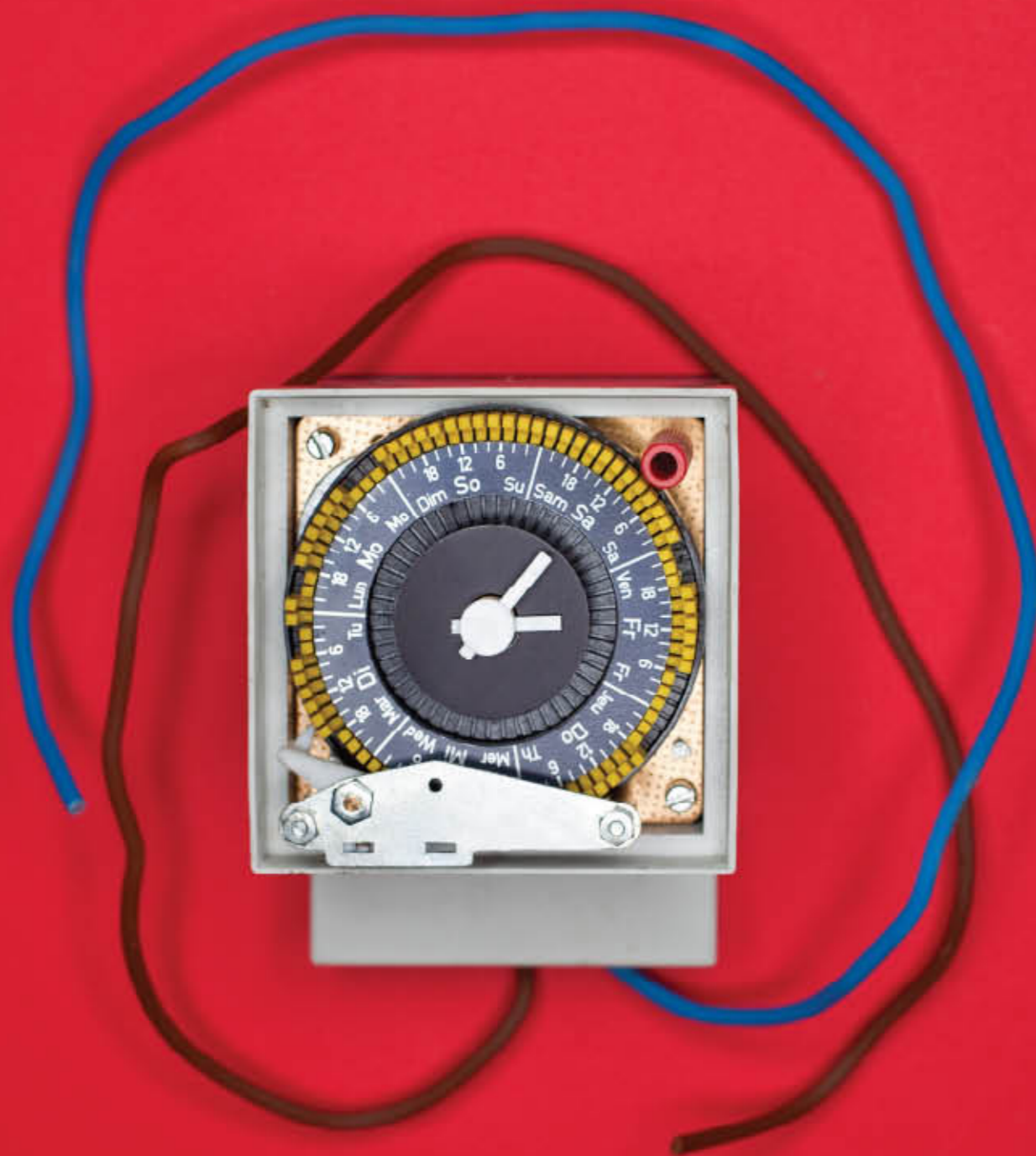
1934 färdigställdes den stora detaljplan över Visbys framtida utbyggnad som gäller än idag.



Pilen 18 | Stockholm

I kvarteret Pilen's närhet finns fler namn som inspirerats av den svenska floran. Trädnamnen duggar tätt i grannskapet: Apeln, Boken, Hasseln och Lagerbusken.





Reläet 18 | Norrköping

Kvarteret fick sitt namn 1959. En namnberedningsgrupp beslutade att kvarteren i stadsdelen skulle namnsättas ämnesvis. Exempelvis efter metaller: Silvret, Blyet, Kopparn, Kromet och Bronset. I östra delen av området fick kvarteren namn efter elektriska komponenter: Adaptorn, Reläet, Statorn och Plinten.



Torkan 1 | Stockholm

Kvartersnamnet har funnits sedan 1649. Namnet uppkom på grund av de dåvarande terrängförhållandena längs den så kallade Rännilen. Nere i den sanka marken låg kvarteret Wätan och högre upp på Brunkebergsåsen låg givetvis – Torkan.





Mäster Mikael 21 | Stockholm

Fastigheten Mäster Mikael 21 har ett magnifikt läge på Katarinabergets höjd.

Detta hade även Karl X Gustav upptäckt när han vid 1600-talets mitt hade planer på att flytta hovet och förvaltningen till Södermalm. Med sitt dominerande läge skulle Katarinaberget ha varit den naturliga platsen för det nya slottet. Slottsplanerna föll dock och arkitekten Jean de la Vallée fick endast uppdraget att rita Katarina kyrka, som stod färdig 1690.

Under kyrkans byggnadstid var trakten centrum för häxprocesser, en företeelse som i Stockholm intimt hörde samman med det fattiga Katarina. Nio kvinnor fick sätta livet till innan man lyckades få bukt med den värsta häxtron.

Stadens skarprättare Mikael Reissner har givit kvarteret och gatan Mäster Mikael dess namn. Han var "mästerman", dvs bödel, under åren 1635–50 på Stigberget i grannskapet. Det sägs att han sedermera själv skall ha råkat ut för bödeln då han på äldre dagar begick ett dråp.



Vedbäraren 18 | Stockholm

I början av 1700-talet låg kvarteren Brandröret och Brännaren i det område som idag heter Karlaplan. Att det då fanns en vedbärare i närheten förefaller naturligt.



Järnet 4 | Skövde

Fram till 2005 bestod området av endast åkermark. Lantmäterivdelningen hade sedan tidigare beslutat att namnge alla kvarter i området efter metaller, och det nya kvarteret fick namnet Järnet.



Dragarbrunn 23:3 och 23:1 | Uppsala

Namnet kommer från den vattenpump som fanns på platsen från tidigt 1600-tal till 1870-talet. Namnets ursprung finns det olika teorier om. Den troligaste är att det är en hopdragnig eller förenkling av Dragarbrogatsbrunnen.

Dragarbrogatan har i sin tur troligen fått sitt namn efter de personer som antingen drog en färjebro över Fyrisån eller en dragbro över stadsdiket, för att hindra boskap från att komma in i staden.

Idag återstår endast en cirkelformad markering av gatusten av den dåtida brunnen.

Bilden visar ett av tusentals fynd som hittades vid utgrävningarna 1982.





Tingstadsvassen 739:137 | Göteborg

Tingstadsvassen är ett stort område som avgränsas av Lundbyhamnen i väster och Tingstadstunneln i öster. Ursprungligen kommer namnet från att området var en fast tingsplats som med tiden kom att kallas Tingstad. Den närliggande Ringön var omfluten av relativt stillastående vatten, som började växa igen av vass. Tingstadsvassen är alltså en sammansättning av två namn.



Vinkelhaken 9 | Stockholm

Kvarteret såg vid sin tillkomst, 1649, ut precis som en vinkelhake. Senare byggdes kvarteret om och antog en "normal" rektangulär form. Namnet ändrades dock inte.



Påfågeln 15 | Ängelholm

Ängelholms stadsplan fastställdes 1857. När kvarteret Påfågeln fick sitt namn går inte att få fram. Det vi vet är att man för enkelhetens skull arbetade ämnesvis – därav områdesnamn som Duvan, Vakteln och Ornen.





Adaptorn 1 och 2 | Norrköping

Kvarteret Adaptorn fick sitt namn 2004. En namnberedningsgrupp beslutade att kvarteren i stadsdelen skulle namnsättas ämnesvis. Exempelvis efter metaller: Silvret, Blyet, Kopparn, Kromet och Bronset. I östra delen av området fick kvarteren namn efter elektriska komponenter: Adaptorn, Reläet, Statorn och Plinten.

Färgaren 25 | Lund

Borgs färgerier var ett textilföretag som grundades 1739 i Lund av färgaren Hans Petter Borg.

Borg anhöll hos magistraten i Malmö om utövande av färgerinäringen i staden, men nekades på grund av att Malmö redan hade tillräckligt många färgare. Han prövade istället sin lycka hos magistraten i Lund, men fick avslag även där. Trots det köpte han år 1734 gården vid Stora Södergatan (som skulle bilda kärnan i de Borgska fabrikerna), och grundade sedan Borgs färgerier. Från att till en början ha varit en hantverksmässig rörelse som enbart sysslade med färgning av inlämnat gods utvecklades det till C.O. Borgs Söners fabriker AB, som bedrev färgeri, ullspinneri, klädestillverkning, garn- och vävnadshandel.

I början av 1900-talet hade Borgs färgerier utvecklats till en av de största arbetsgivarna i Lund. Under 1940- och 1950-talen hade man cirka 200 anställda. Fram till mitten av 1960-talet gick affärens bra, men när importen av utländsk textil kom igång på allvar gick det raskt utför.

1970 köptes Borgs av Salanders fabriksaktiebolag, ett företag i samma bransch med vilket Borgs haft ett nära samarbete en längre tid. Det nya företaget SalanderBorgs hade ett fyrtio-tal anställda. Spinneriet och färgeriet hölls igång ytterligare några år i Salanders gamla fabrik på Bredgatan.





Sporren 16 | Stockholm

Kvarteret Sporren kan ha uppkallats efter gårdsägare Henning Spårmakare. Ordet "sporre" härstammar enligt Nationalencyklopedin från äldre fornsvensk tid och är besläktat med orden spår, sparka, spjärna.

Sporren ligger mitt i Stockholms city, där det var vanligt att kvarteren fick sina namn från kvarters- eller gårdsägare.

Tyvärr har det inte gått att få något svar på vad för slags spår Henning egentligen gjorde.

Kommentarer om verksamhetsåret

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 2009 sålt fyra fastigheter samt tre tomtträtter via bolagsförsäljningar, till ett koncernmässigt bokfört värde av 213 Mkr. Försäljningarna resulterade i en reavinst på 139 Mkr. Under 2009 har inga fastighetsförvärv gjorts.

Under 2009 har ett stort fokus legat på projektutveckling. I november färdigställdes ett nytt centrallager till Servera i Halmstad på totalt 50 000 kvadratmeter. I Skövde har utvecklingen av externhandelsområdet Stallsiken fortsatt och vår nu fullt uthyrd fastighet kommer att färdigställas under inledningen av 2010. I Stockholm har bostadsfastigheten Vedbäraren 18 på Karlavägen genomgått en omfattande renovering och två nya vindsvåningar har tillskapats. På kontorssidan påbörjades en total ombyggnad av fastigheten Vildmannen 10 på Norrlandsgatan och uthymingsarbetet av de nya lokalerna har påbörjats. Per 2009-12-31 äger AxFast AB 27 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 4 100 Mkr och samtliga fastigheter utom en har värderats externt av NewSec Analys. Värderingen resulterade i nedskrivningar av fastigheterna med totalt 33 Mkr.

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING, RESULTAT OCH BALANSOMSLUTNING I MKR

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	282	261	248	239	299
Resultat efter finansiella poster	144	76	203	330	389
Balansomslutning	3 463	3 256	2 774	2 789	2 597

INVESTERINGAR | Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 422 Mkr, varav pågående ny- och tillbyggnad 381 Mkr samt maskiner och inventarier 41 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING | Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 36 Mkr. Årets kassaflöde uppgick till 110 Mkr. Likvida medel uppgick per den 31 december 2009 till 200 Mkr. Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 1 464 Mkr. Koncernens netto-skuld-sättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 68%. Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2009 uppgick till 1 845 Mkr. Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 53%.

MODERBOLAGET | Moderbolagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 27 Mkr (26). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 99 Mkr (102). Moderbolagets egna kapital per 31 december 2009 uppgick till 1 884 Mkr (1 802). Antalet anställda vid årets slut var 12 (14).

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 fastighets-

portföljer inom handel och logistik i Sverige samt kommersiella fastigheter i Stockholm. Inom de prioriterade regionerna ska AxFast äga fastigheter med bästa möjliga läge utifrån den verksamhet som ska bedrivas där. Bolagets utgångspunkt är att fördelningen mellan dessa segment och regioner i kombination med hög likviditet i varje fastighet skall skapa en god balans mellan avkastning och risk. Målsättningen är att vi långsiktigt ska maximera driftnettot och därigenom öka värdet på fastigheterna. Enligt Konjunkturinstitutets bedömning är det stora BNP-fallet över i Sverige och tillväxten kommer att öka under 2010. Arbetsmarknaden kommer att fortsätta försvagas under 2010 men inte så mycket som tidigare befarats. På hyresmarknaden noteras lägre uthyminsvolymer under 2009 jämfört med föregående år, men hyresnivåerna har ändå sjunkit mindre än förväntat. Vakansgraderna har stigit något i jämförelse med föregående årsskifte. Med utgångspunkt från denna bedömning i kombination med bolagets låga vakansgrad samt jämna fördelning avseende förfallostrukturen bedöms de affärsmässiga riskerna i dagens bestånd som relativt låga de kommande åren.

RISKER | AxFast 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 är välbelägna, har en stabil och differentierad hyresgäststruktur och jämn fördelning förfallostrukturen i hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1% per 1 januari 2010 skulle påverka 2010 års resultat med 3 Mkr.

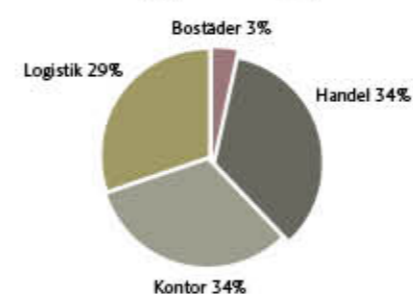
Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 53% och den justerad soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 61%. 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 till vid årsskiftet till 0,7 år. En förändring av marknadsräntan med +/- 1 %-enhet ger en kassaflödeseffekt om -15/+15 Mkr för 2010.

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärdet i balansräkningen. AxFast marknadsvärderar med hjälp av Newsec Analys 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 3 221 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 4 100 Mkr.

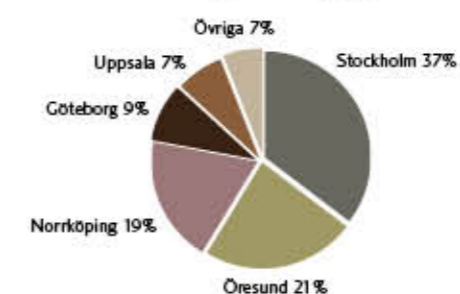
Resultaträkningar

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Nettoomsättning	281 889	260 673	26 956	26 300
Övriga rörelseintäkter	39	107	39	107
	281 928	260 780	26 995	26 407
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-74 694	-72 656	-	-
Övriga externa kostnader	-32 073	-28 463	-8 092	-8 560
Personalkostnader	-18 622	-17 429	-18 622	-17 429
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-108 326	-134 122	-243	-311
Rörelseresultat	48 213	8 110	38	107
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernbolag	138 711	108 207	72 460	73 724
Resultat från övriga aktier/andelar	1 030	-	1 030	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 776	9 894	72 897	76 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46 257	-49 590	-47 780	-48 707
Resultat efter finansiella poster	144 473	76 621	98 645	101 891
Skatt på årets resultat	-14 249	-11 081	2 813	-7 031
Minoritetens andel i årets resultat	-	-315	-	-
Årets resultat	130 224	65 225	95 832	94 860

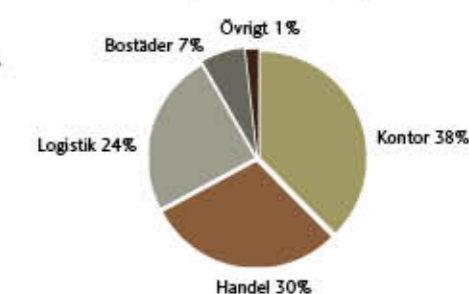
Fördelning hyresintäkter/segment



Fördelning hyresintäkter/region



Fördelning marknadsvärde/segment

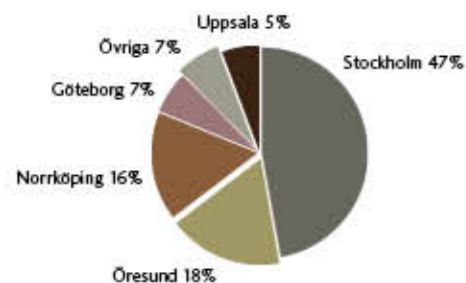


Balansräkningar

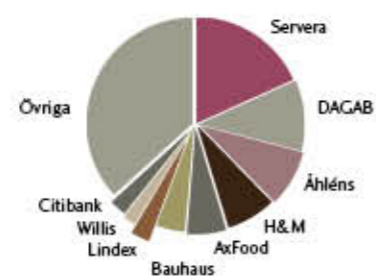
Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	3 078 270	2 906 725	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	39 845	433	320	433
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	103 287	218 495	–	–
	3 221 402	3 125 653	320	433
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	–	–	581 645	689 926
Fordringar hos koncernföretag	–	–	1 173 144	1 303 574
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	20	–	–
Summa anläggningstillgångar	3 221 402	3 125 673	1 755 079	1 993 933
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	373	708	–	2
Fordringar hos koncernföretag	–	–	1 574 690	1 743 815
Skattefordringar	–	–	–	3
Övriga fordringar	36 473	34 678	3 033	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 390	4 688	1 171	1 473
	41 236	40 074	1 578 894	1 745 888
<i>Kassa och bank</i>	200 369	89 988	947 370	755 755
Summa omsättningstillgångar	241 605	130 062	2 526 264	2 501 643
SUMMA TILLGÅNGAR	3 463 007	3 255 735	4 281 343	4 495 576

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
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	843	843	–	–
Reservfond	–	–	800	800
	4 843	4 843	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/balanserad vinst	1 710 424	1 693 776	1 783 741	1 703 162
Årets resultat	130 224	65 225	95 832	94 860
	1 840 648	1 759 001	1 879 573	1 798 022
	1 845 491	1 763 844	1 884 373	1 802 822
Minoritetsintresse	–	4	–	–
<i>Avsättningar</i>				
Avsättning för uppskjuten skatt	2 945	3 011	–	–
	2 945	3 011	–	–
Långfristiga skulder				
Övriga skulder	–	90	–	–
	–	90	–	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 464 284	1 323 767	1 167 074	1 315 674
Leverantörsskulder	32 146	64 627	1 241	934
Skulder till koncernföretag	–	4	1 163 530	1 333 191
Aktuella skatteskulder	1 210	1 833	–	–
Övriga skulder	62 198	16 204	59 193	32 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 733	82 351	5 932	9 965
	1 614 571	1 488 786	2 396 970	2 692 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 463 007	3 255 735	4 281 343	4 495 576

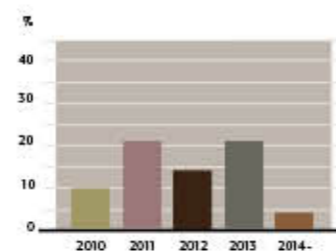
Fördelning marknadsvärde/region



Fördelning hyresintäkter/kunder



Hyresstockens förfallostruktur



Axel Johnson Gruppen

AxFast AB är en av tre fristående, oberoende 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 BevakningsTjänst och Åhlénsgruppen samt delägda börsnoterade Axfood och Mekonomen.

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



AXEL JOHNSON AB

Bygger och utvecklar verksamheter inom handel och tjänster.

AXEL JOHNSON INTERNATIONAL
Teknikhandelskoncern med fokus på industri- och konsumentprodukter i Europa.

AXFOOD
Ett av Nordens största börsnoterade bolag inom dagligvaruhandel.
Ägarandel cirka 46%.

MEKONOMEN
Skandinaviens ledande bildelskedja, noterad på Stockholmsbörsen.
Ägarandel 29%.

NOVAX
Utvecklar och investerar i tillväxtföretag.

SERVERA
Ledande grossist och specialist inom restaurang och storkök.

SVENSK BEVAKNINGSTJÄNST
Erbjuder kompletta säkerhetslösningar för företag och privatpersoner.

ÅHLÉNSTRUPPEN
Ett av Nordens ledande detaljhandelsföretag med varuhus och butiker inom skönhet, hem och mode.

AXEL JOHNSON INC.

Produkter och tjänster inom energi och miljö i Nordamerika.

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

PARKSON CORPORATION
Produktion och distribution av system och produkter för vattenrening.

KINETICO INCORPORATED
Produktion och försäljning av vattenreningsprodukter.

NEWTRAX
Investering i och utveckling av tillväxtbolag.

AXFAST AB

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

NORDSTJERNAN AB
Nordstjerman 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 ägarandel är 6%.

Styrelse

1. Göran Ennerfelt | 1940

Ordförande. Ledamot av styrelsen sedan 1993. Verkställande direktör i Axel Johnson Holding 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 | 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 | 1968

Ledamot av styrelsen sedan 2005. Styrelseordförande eller ledamot av styrelsen i olika företag inom Axel Johnson Gruppen. Vice ordförande i Svensk Handel. Ledamot av styrelsen i Lancelot Asset Management AB, Svenskt Näringsliv och Svenska Handelsbanken Regionbanken Stockholm. Fredrik Persson är vd och koncernchef i Axel Johnson AB.

4. Axel Mörner | 1976

Ledamot av styrelsen sedan 2001.

5. Staffan Linde | 1945

Ledamot av styrelsen sedan 2001.

6. Anders G. Carlberg | 1943

Ledamot av styrelsen sedan 2008. Styrelseordförande i Höganäs AB. Ledamot av styrelsen i Axel Johnson AB, Beijer Alma AB, Mekonomen AB, Sweco AB, Svenskt Stål AB (SSAB) och Säkl AB m. fl. Tidigare var Anders G. Carlberg bland annat vd och koncernchef för Axel Johnson International AB.

7. Erik Lindvall | 1964

Verkställande direktör och koncernchef. Ledamot av styrelsen sedan 2003.



1

2

3

4

5

6

7

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning

Kommun	Adress	Fastighetsbeteckning	UTHYRNINGSBAR YTA (KVM) PER LOKALTYP				Övrigt	Garage/P-hus	Total yta (exkl garage)	Obebyggd tomt	Byggnadsår	Taxeringsvärde Tkr
			Bostäder	Butik	Kontor	Lager/ Logistik						
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	
Halmstad	Fraktgatan	Vrangelstro 5:4				49 350		49 350		2009	6 800	
Haninge	Lillsjövägen	Jordbromalm 4:8							40 000		10 800	
Haninge	Dåntorpsvägen	Jordbromalm 3:3							64 000		17 400	
Jönköping	Industrigatan 14	Älgskytten 4			804	5 226		6 030		1983/1998/2000	16 810	
Lund	Stora Södergatan 6	Färgaren 25		6 154	2 350	28	1 439	387	9 971	1955/1963/1983	114 200	
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	
Skövde	Norra Metallvägen 8–10	Järnet 4		11 468				11 468		2008/2009	5 200	
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16		4 988	5 780	1 426	614	1 307	12 808	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						3 552	1912	68 000	
Stockholm	Nytorpgatan 11 A–B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74		109	72	2 099	1839/1883/1928/1993	34 800	
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	560	734	1 260		111	2 665			63 661	
Stockholm	Skeppsbron 34–36	Phoebus 10	328	44	1 911		158		2 441	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				690	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			1 266	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		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	84 473	22 629	120 388	2 516	8 895	238 333	108 975	1 762 391	

Årsredovisningen är producerad av AxFast med vänner.
 Foto: Nigel Flory (sid 16), Per Gustafsson (sid 19), Ove Kaneberg (sid 23), William Burrard-Lucas (sid 24),
 Robert Samsonowicz (sid 36), Velma (sid 41) och Ulf Berglund med flera. TRYCK: Ätta45



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