

# 2012

## ÅRSRAPPORT

VÅRA  
FASTIGHETER  
SID 30

# 21 000

KVM. En modern logistikcentral i Jordbro växer fram. Följ projektet på [axfast.se](http://axfast.se)



Hej. 2012 var ett år fullt av händelser. I årets rapport ger vår styrelseordförande Göran Ennerfelt sin syn på verksamheten. Vi presenterar stolt två nya kvarter och tillsammans med våra vänner på Karios Future tittar vi på framtida trender. Resultatet var bra 2012, det räcker med några få

sidor för att se det. Avslutningsvis några ord från undertecknad. Vi syns och hörs. Erik. Sid 22

## EN SVENSK KLASSIKER VI GREJADE:

- 4 — VASALLOPP
- 4 🚲 VÄTTERNRUNDOR
- 3 ≡ VANSBROSIM
- 2 🏃 LIDINGÖLOPP

VI TROR att intresset för bra lokaler med attraktiva lägen kommer att bestå. Därför presenterar vi två nya förvärv - Kv. Taktäckaren och Kv. Bryggmästaren. Sid 5

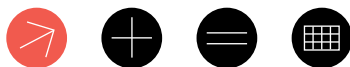


SPÄNNADE centrumutveckling med ett nytt Åhlénsvaruhus i Uppsala. Läs mer på [axfast.se](http://axfast.se)

## REVOLUTION



Handeln står inför stora förändringar. Sid 10



UTVALDA SIFFROR: Resultat & Balansräkning 2012. Årsrapporten i sin helhet hittar du på [axfast.se](http://axfast.se). Sid 24



# 25%

SÅ MYCKET MINSKADE vi koldioxidutsläppen med mellan 2010 och 2012. Följ vårt miljöarbete på [axfast.se](http://axfast.se)




FOTO: ERIC JOSJO

## PRESENS FUTURUM IMPERFEKTUM

En äldre man, som har värdinnan till bordet, ställer sig upp och skall tacka för maten. Han talar om presens, futurum och imperfektum. Han noterar att de unga tänker i futurum och funderar mycket litet över hur det är just nu och hur det har varit. Fokus är på vad som skall komma – framtiden. I medelåldern tänker man på nuet och funderar kanske då och då på både det förflutna och på framtiden. En äldre person börjar ägna mest uppmärksamhet åt det som varit och uppehåller sig gärna vid det, plus oroar sig för framtiden.

JAG FUNDER ÖVER DETTA, när jag tänkte på vårt AxFast och den resa som vi tillsammans har gjort. Ett fastighetsbolag måste i sin utveckling tänka samtidigt på det förgångna, på nuläget och på framtida möjligheter. Där skiljer sig fastighetsverksamhet från många andra affärsområden i näringslivet, där perspektivet kan vara kortare och i tiden mera intensivt. Livscykeln för mode, dagligvaror, bilmodeller, butikskoncept, för att nämna några exempel, ställer kontinuerligt krav på beslut och handling i nuet.

Det har varit en utmaning att balansera utvecklingen i AxFast så att harmonin mellan historia, nutid och framtid säkerställs. Våra resultat tyder på att vi hittills har lyckats ganska bra med den uppgiften. Men svårigheten är att utvecklingen förnyas varje dag. Nya förutsättningar tillkommer, som ändrar vår situation. Då måste vi veta att agera på ett korrekt och balanserat sätt.

AxFast har ett händelserikt år bakom sig. De nya förvärven betyder att det kommande året, 2013, redan är fulltecknat med spännande projekt och nya utmaningar väntar vid horisonten.

Vi som har glädjen att följa AxFast från styrelseposition ser framtiden an med tillförsikt. Vi tackar vd och alla medarbetare för väl genomfört värv under 2012.

Göran Ennerfelt  
*Ordförande AxFast AB*

# ÅRET I KORTHET

## MARKNADSVÄRDE

# 6676



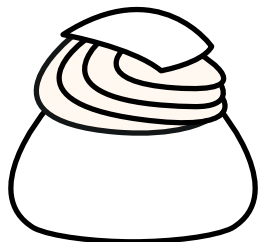
## MKR

Under 2012 uppgick hyresintäkterna till:

## 388 Mkr

SUMMAN AV VÅRA  
NETTOINVESTERINGAR  
UNDER 2012

# 1570 MKR



# 14 500

SEMLOR sålde Vete-Katten, en av våra äldsta och mest anrika hyresgäster, på fettsdagen.



Driftnetto:  
272 Mkr



**NYCKELTAL**

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Uthyrbar area, kvm	298 200	259 500	237 000	238 000	237 000
Marknadsvärde, Mkr	6 676	5 009	4 337	4 100	4 290
Nettoinvesteringar, Mkr	1 570	402	138	64	1 039
Bokfört värde, Mkr	5 186	3 761	3 452	3 221	3 125
Hyresintäkter, Mkr	388	317	308	281	261
Driftnetto, Mkr	272	211	198	163	149
Uthyrningsgrad	94	96	96	97	96
Överskottsmarginal %	70	67	64	58	57
<b>FINANSRELATERADE</b>					
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,8	2,8	2,8	4,5
Räntebindningstid, år	3,0	4,1	2,4	0,7	1,3
Räntetäckningsgrad	2,9	3,6	4,0	3,4	3,1
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	1 929	1 967	1 919	1 805	1 753
Soliditet, %	35	50	54	53	54
Justerad soliditet, %	47	59	61	61	64
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	48	35	35	36	31

### FASTIGHETSRELATERADE

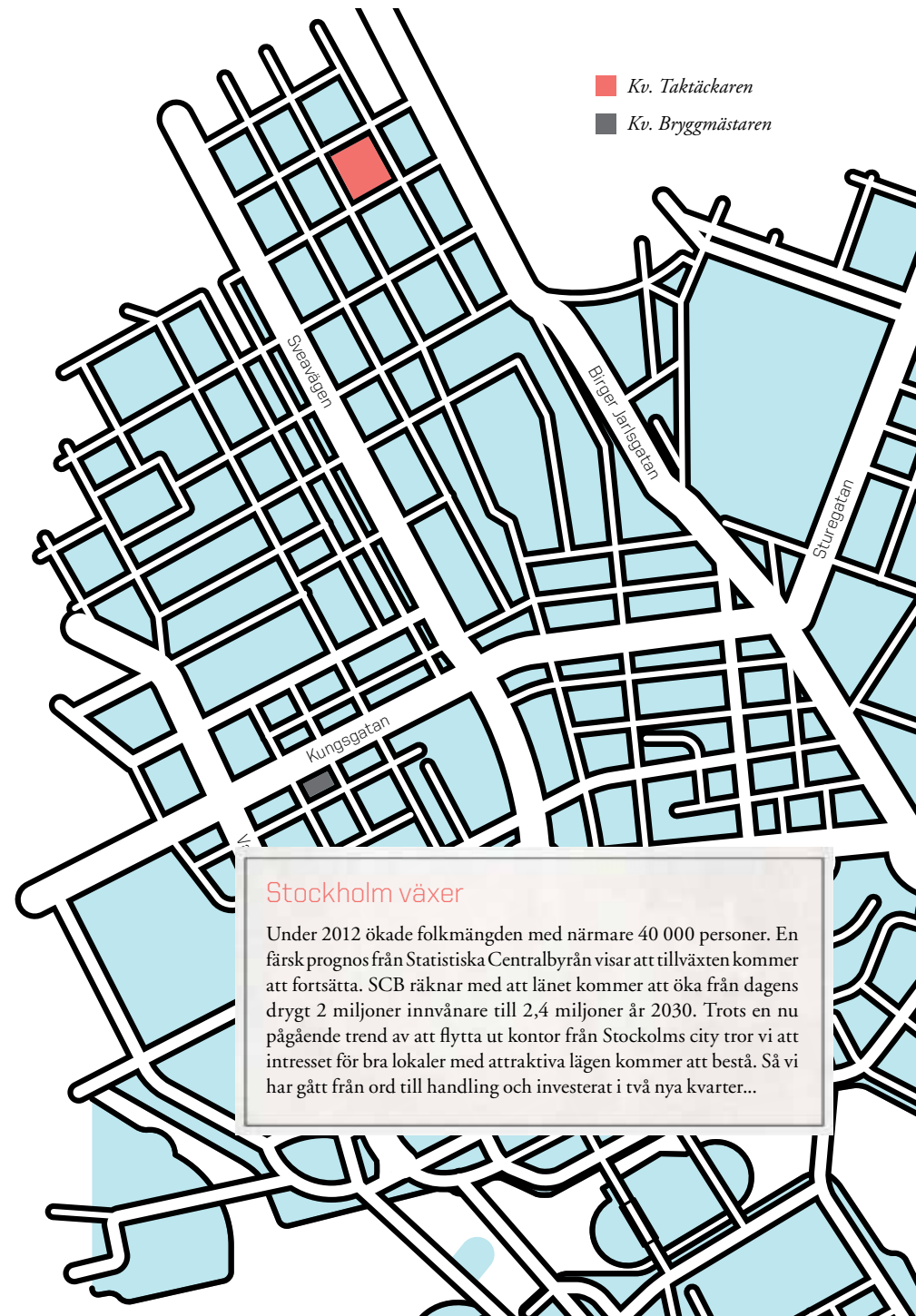
	2012	2011	2010	2009	2008
Uthyrbar area, kvm	298 200	259 500	237 000	238 000	237 000
Marknadsvärde, Mkr	6 676	5 009	4 337	4 100	4 290
Nettoinvesteringar, Mkr	1 570	402	138	64	1 039
Bokfört värde, Mkr	5 186	3 761	3 452	3 221	3 125
Hyresintäkter, Mkr	388	317	308	281	261
Driftnetto, Mkr	272	211	198	163	149
Uthyrningsgrad	94	96	96	97	96
Överskottsmarginal %	70	67	64	58	57

### FINANSRELATERADE

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,8	2,8	2,8	4,5
Räntebindningstid, år	3,0	4,1	2,4	0,7	1,3
Räntetäckningsgrad	2,9	3,6	4,0	3,4	3,1
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	1 929	1 967	1 919	1 805	1 753
Soliditet, %	35	50	54	53	54
Justerad soliditet, %	47	59	61	61	64
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	48	35	35	36	31

# 94%

## UTHYRNINGSGRAD





På 70- och 80-talet låg Gamla Brogatan inom trygghets-zonen för dåtidens livsstilsökare. Några minuters gångväg från T-centralen kunde fjuniga pojkar och fnittriga flickor med annorstädes dialekt beblanda sig med storstadens självsäkra invånare och rika utbud. Gamla Brogatan var Stockholm för resten av världen. *Text Magnus Dahlberg Foto Eric Josjö*

# Attityd

KVARTERETS SJÄL

## BRYGGMÄSTAREN

Fastigheten ligger på Norrmalm, Stockholm och omsluts av Kungsgatan, Mälargatan, Gamla Brogatan och Klara Norra Kyrkogata. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om ca 15 000 kvm. Exempel på hyresgäster är Vetekatten, Sko-Uno och Exceed.

DÅ, LIKSOM NU, kunde identitet köpas för pengar. Punkare, progare, hiphopare, skejtare, hårdrockare och andra subkulturella, vandrade i kvarteren och fyllde shoppingkassarna med särskiljande attityd.

Med risk för en något kantstött rebellstatus kunde det hända sig så att dessa ynglingar föll till föga och slank in på Vete-Katten för en kopp gräddig, varm choklad och en dammsugare. Och här blandades livsstilar och kulturer, må ni tro. Äldre damer med hatten på, distingerade herrar med glanspulerat fickur och nyuppfunna finansvalpar blandades med syntare i kallvarma nylonskjortor, västeråsare med poplugg och kajalmålade Nina Hagen-kopior.

Det var då. Men kunde vara nu. Kvarteret Bryggmästaren fortsätter att vara allt annat än en normativ ankdamn för den subjektiva benämningen "stockholmare". Här flanerar fortfarande ytterligheterna axel vid axel, lätt skuggade av kvarterets stolta hus, de som överlevde 60-talets häxjakt på 1700- och 1800-talshus.

Det vi ser idag kommer vara väl värt att berätta i framtiden. Människan, kvarteret och den tillåtande atmosfären gör Bryggmästaren till Stockholms utvalda läge för stockholmaren och resten av världen. ✨





LM Ericssons telefonfabrik, anno 1896.

# Hallå

## TELECOM I BEGYNNELSEN

Vem kunde tro den unga bondsonen Lars Magnus om något stort? Förutsättningarna var inte de bästa, där på den fattiga bondgården i södra Värmland i mitten av 1800-talet.

Text Magnus Dahlberg Foto Eric Josjö

### TAKTÄCKAREN

Fastigheten ligger på Norrmalm i Stockholm och omsluts av Tulegatan, Kungstensgatan, Döblensgatan och Rehnsgatan. Fastigheten har en uthyrbar yta om ca 25 000 m<sup>2</sup>. Exempel på hyresgäster är Deloitte AB, Elekta Instrument AB, Arcona och Annell Ljus och Form.

MÖJLIGEN FÖRSTOD HANS ensamstående moder att den klurige lille pojken hade en gåva utöver det vanliga. Som den dagen 1863, då han 17 år gammal kopplade samman urinblåsan från en gris med en metallplatta, en strömförande tråd, en elektromagnet och ett stift. Lars Magnus hade just gjort Sveriges första telefon.

Lars Magnus Ericsson for ut i vida världen och lärde sig ännu mer. Väl hemma i fäderneslandet 1876 började han bygga telefoner och reparera telegrafer i ett 13 kvadratmeter litet kök på Drottninggatan i Stockholm. Några år senare slog han sig samman med Henrik Tore Cedergren, grundare av Stockholms Allmänna Telefonaktiebolag. Tillsammans skapade de svensk industrihistoria och började bygga upp ett multinationellt företag.

Kvarteret Taktäckaren låg i de så kallade yrkeskvarteren i den dåvarande utkanten av Stockholm. Hit flyttade det snabbväxande telefonföretaget 1895. Bland kvartersnamn som Målaren, Muraren och Stolmakaren växte LM Ericsson & Co så det knakade. Runt sekelskiftet arbetade det nästan 1 000 anställda i den framgångsrika telefonfabriken som då upptog hela kvarteret.

Och i den vevan drog sig bondpojken Lars Magnus tillbaka. Han sålde sina aktier i LM Ericsson & Co och startade istället ett mönsterjordbruk på Alby Gård i Botkyrka. Äventyret var över för hans del. Men knappast för LM Ericsson. Kvarteret Taktäckarens robusta hus och dess väggar kan med stolthet skvallra om hur det svenska industriundret hade sin vagga, just här. ✨

OMVÄRLD OCH HANDEL

5 5 VIKTIGA  
SLUTSATSER

**OMVÄRLDEN FÖRÄNDRAS** I EN ALLT SNABBARE TAKT. DET SKER REVOLUTIONER INOM FLERA OLIKA OMRÅDEN VÄRLDEN ÖVER – DIGITALT, STADSPLANERINGS- OCH MILJÖMÄSSIGT. DET TJÄNSTEBASERADE SAMHÄLLET BREDER UT SIG OCH VÅRA KÖPBETEENDEN FÖRÄNDRAS.

Även om fastighetsbranschen har haft en gynnsam och förhållandevis stabil tillvaro så är förändringarna viktiga att uppmärksamma. Fastigheter är långsiktiga investeringar, och även långsamma förändringar får stor betydelse för hur vi på AxFast behöver anpassa oss och utvecklas redan i närtid.

Tillsammans med Kairos Future har vi tittat på flera olika förändringar som vi tror blir mer centrala att förhålla sig till inom handeln i framtiden. Här följer några av de viktigaste slutsatserna.



# REVOLUTION

1

# samhället

Allt fler människor arbetar inom tjänste- och kunskapsintensiva organisationer. Kunskapen om hur man effektiviserar och leder dessa organisationer är mindre än inom den etablerade industrin.

Vi blir snabbt bättre på att producera elektronikprodukter, men det är inte lika tydligt inom tjänsteproduktion. Det blir allt viktigare att hantera de möjligheter och utmaningar som kommer i detta nya samhälle som handlar mycket om T. Hur skapar vi tankeproduktivitet? Hur ökar vi trust? Hur hanterar vi en växande temporaritet och människors efterfrågan på egen transformation parallellt med ökad efterfrågan på gemenskap – tillsammansfaktorn – i samhället? Hur kan våra fastigheter stödja dessa dimensioner bättre inför framtiden?

- Läs mer om T-samhället på:
- kairosfuture.com
  - arbetsmarknaden.se



# Learning from Lagos:



Urbaniseringen fortsätter och får nya konsekvenser. Staden och storstadsborna blir norm snarare än undantag och samhällets fokus förflyttas från glesbygdens frågeställningar till de utmaningar och möjligheter som städerna erbjuder.

2

## URBANISERINGEN FÖRLÄNGS

SMART LIVING – hur kan vi leva kompakt, intelligent och attraktivt? Urban distribution – den urbana logistiken blir allt viktigare oavsett om det handlar om cyklar och kollektivtrafik för persontransporter eller lastbilar för varor. Learning from Lagos – det blir också allt vanligare att titta på hur städer i utvecklingsländerna skapar nya strukturer och lösningar för urbanisering. Hur kan vi lära av dem?

●● *Läs mer om urbanisering på:*  
artinfo.com  
newleftreview.org



# DIGITAL SOCIETY

3

DIGITAL SOCIETY

Digitaliseringen blir allt mer integrerad och avgörande i samhället. Fler produkter än människor är uppkopplade. För handeln är detta avgörande inför framtiden där integrationen mellan olika kanaler och kommunikationssätt får allt större betydelse.

VI HAR UNDER en tid sett att det blivit tydligare att allt fler ytor och fysiska platser kommunicerar och säljer. Flygplatser säljer mer varor. Kölappar, brickor, golv och fordon har reklambudskap. Med mobilt internet blir det allt tydligare att e-handeln inte längre är en separat försäljningskanal utan att köpprocessen är ständigt närvarande, digitalt såväl som fysiskt. Vi kan jämföra priser, beställa, betala och reklamera på olika platser i tid och rum. De fysiska butikerna försvinner inte. De kanske blir fler men mindre. Oavsett vilket så kommer det bli viktigt att förstå förändringarna.



Läs mer om DigiSociety på:

- [kairosfuture.com](http://kairosfuture.com)
- [twitter.com/DigiSociety](https://twitter.com/DigiSociety)

4

Vi har haft många decennier med ökad individualisering och fler valmöjligheter i konsumtionen. Nu börjar vi ifrågasätta detta och värderingarna byter riktning.

# VALUE SHIFT

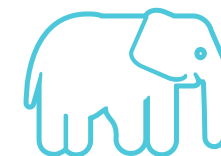
## KÄNNA ELLER KÖPA

ÖVERUTBUDET OCH VÅR strävan efter att vara unika börjar ta mycket kraft. Dagens unga revolterar genom att vilja återgå till traditioner och strukturer – de längtar efter auktoriteter. Samtidigt är de äldre generationerna mer individualiserade än de äldre pensionärerna. Våra förutfattade meningar om olika åldersgruppers värderingar är i förändring. De unga är gamla och de gamla är unga. Kanske vill de unga få vägledning av auktoriteter för att göra sina inköp medan de gamla vill ha friheten för egen del?

- ● Läs mer om value shift på:
  - trendwatching.com
  - lowecounsel.com



# NO WHITE ELEPHANTS\*



●● Läs mer om Valueshift på:  
– trendwatching.com  
– thedailybeast.com

5 eller Hållbarhet och Resurshänsyn

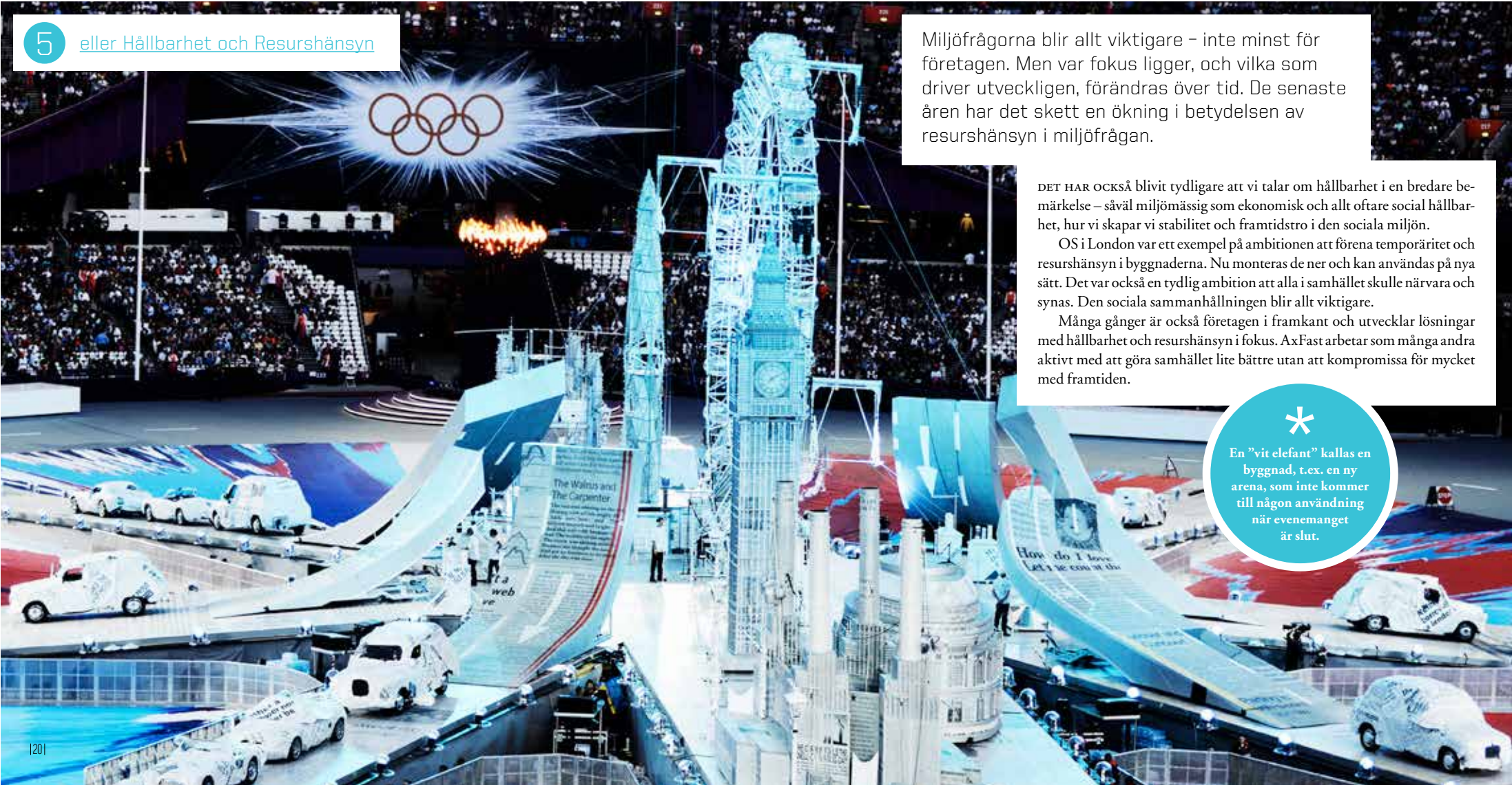
Miljöfrågorna blir allt viktigare – inte minst för företagen. Men var fokus ligger, och vilka som driver utvecklingen, förändras över tid. De senaste åren har det skett en ökning i betydelsen av resurshänsyn i miljöfrågan.

DET HAR OCKSÅ blivit tydligare att vi talar om hållbarhet i en bredare bemärkelse – såväl miljömässig som ekonomisk och allt oftare social hållbarhet, hur vi skapar vi stabilitet och framtidstro i den sociala miljön.

OS i London var ett exempel på ambitionen att förena temporaritet och resurshänsyn i byggnaderna. Nu monteras de ner och kan användas på nya sätt. Det var också en tydlig ambition att alla i samhället skulle närvara och synas. Den sociala sammanhållningen blir allt viktigare.

Många gånger är också företagen i framkant och utvecklar lösningar med hållbarhet och resurshänsyn i fokus. AxFast arbetar som många andra aktivt med att göra samhället lite bättre utan att kompromissa för mycket med framtiden.

\*  
En "vit elefant" kallas en byggnad, t.ex. en ny arena, som inte kommer till någon användning när evenemanget är slut.



**Vad kännetecknar ett bra år?** Är det ett år då vi uppfyllt en stor del av 2012-års affärsplans sextiotvå förbättringspunkter? Är det ett år när vi genomför strategiska transaktioner till ett värde av 1,5 miljarder? Är det ett år då personalen mår bra, är i god fysisk form och trivseln är på topp? Eller är det ett år då våra ägare och vår styrelse tycker att vi är ett framgångsrikt bolag?.

FOTO: ERIC JOSJÖ

NÄR VI SUMMERAR året känner vi en glädje över det vi presterat och inser att allting hänger ihop. Vi har lyckats få en helhet i vår affär som gör att vi utvecklar bolaget i rätt riktning. En tillbakablick på resultatet 2012 är tillfredsställande. Vi har uppnått vårt treåriga miljömål där målet var att reducera CO<sup>2</sup>-belastningen med 25 %. Vi har skrivit flera gröna hyresavtal där vi tillsammans med hyresgästen har gemensamma incitament för att minska vår miljöbelastning. Vi har för fjärde året i rad ökat i nöjd kund index. Under året har vi genom förvärv och utveckling av vår fastighetsportfölj uppnått ett värde av 6,7 miljarder. Vi lyckades med vårt driftnettomål där vi hamnade på 266 Mkr (202). För helåret blev totalavkastningen 8,3 % vilket kan jämföras med SFI som hamnade på 6,4 %. Vi har genomfört nyuthyrningar för en årshyra på 49,8 Mkr och vi har genomfört en mängd omförhandlingar med gott resultat.

2013 är året då vi kommer att påbörja och avsluta projekt för över en halv miljard kronor. Vi färdigställer ett logistikprojekt i Jordbro på 21 000 kvm. Vi färdigställer ett handelsprojekt på Sergels Torg där vi bygger om och skapar nya butiker. Vi färdigställer ett ombyggnadsprojekt i Lund som anpassar och bygger om kontor och butiker. Vi startar ett större hotellprojekt mitt i Stockholm i vårt nyförvärvade kvarter på Kungsgatan/Gamla Brogatan. Vi startar ett projekt i Uppsala, där vi påbörjar ett genomgripande arbete med Åhlénsvaruhuset.

Under 2012 har vi förbättrat alla delar inom fastighetsutvecklingsprocessen och det märks i vårt resultat och vår arbetsprocess. 2013 blir ett utmanande år med många projekt, en stor mängd omförhandlingar och en affärsplan fulltecknad med aktiviteter. AxFast medarbetare är laddade och går in i det nya året fyllda med energi, glädje och långsiktiga ambitioner.

Hoppas att vi får möjlighet att samarbeta!

Erik Lindvall  
*Vd AxFast*





LÄS ÅRSRAPPORTEN I SIN HELHET PÅ AXFAST.SE

# 2012

## Resultat- & Balansräkning



## RESULTATRÄKNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	387 689	317 947	30 369	27 588
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
	387 689	317 947	30 369	27 588
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader	-53 478	-54 431	-	-
Övriga externa kostnader	-50 805	-42 537	-10 101	-9 081
Personalkostnader	-20 238	-18 440	-20 238	-18 440
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-119 321	-99 476	-63	-67
Nedskrivningar/reverseringar	2 239	2 630		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>146 086</b>	<b>105 693</b>	<b>-33</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernbolag	11 029	-56	12 270	1 934
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	800	1 717	35 798	35 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91 965	-56 482	-25 446	-10 462
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>66 220</b>	<b>50 872</b>	<b>22 589</b>	<b>26 839</b>
Skatt på årets resultat	-21 743	-13 798	-2 634	-6 370
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>44 477</b>	<b>37 074</b>	<b>19 955</b>	<b>20 469</b>

AXFAST  
Balansräkning  
2012.12.31



## BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	5 051 292	3 724 521	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	49 941	27 917	221	267
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	84 637	8 884	–	–
	5 185 870	3 761 322	221	267
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	–	–	1 467 573	845 100
Andra långfristiga värdepapperinnehav	17	14	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 185 887</b>	<b>3 761 336</b>	<b>1 467 794</b>	<b>845 367</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	1 589	460	–	–
Skattefordringar	728	751	728	751
Fordringar hos koncernföretag	–	–	1 749 111	1 304 435
Övriga fordringar	17 223	1 075	148	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 089	6 490	1 619	1 292
	52 629	8 776	1 751 606	1 306 687
<i>Kassa och bank</i>	172 601	127 750	-45 224	546 689
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>225 230</b>	<b>136 526</b>	<b>1 706 382</b>	<b>1 853 376</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 411 117</b>	<b>3 897 863</b>	<b>3 174 176</b>	<b>2 698 743</b>

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital (40 000 aktier)	4 000	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver	800	800	800	800
	4 800	4 800	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/balanserad vinst	1 866 648	1 898 713	2 000 811	1 991 705
Årets resultat	44 477	37 074	19 955	20 469
	1 911 125	1 935 787	2 020 766	2 012 174
	1 915 925	1 940 587	2 025 566	2 016 974
Minoritetsintresse	–	–	–	–
<i>Avsättningar</i>				
Avsättning för uppskjuten skatt	56 731	14 946	–	–
Övriga avsättningar	–	–	–	–
	56 731	14 946	–	–
<b>Långfristiga skulder</b>				
Övriga skulder till kreditinstitut	2 717 590	1 044 080	–	–
	2 717 590	1 044 080	–	–
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	456 404	699 834	330 000	–
Leverantörsskulder	46 393	10 191	1 654	1 485
Skulder till koncernföretag	73 800	–	807 692	671 967
Aktuella skatteskulder	1 134	2 673	–	–
Övriga skulder	13	89 720	3 253	3 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 127	95 831	6 011	4 694
	720 871	898 249	1 148 610	681 769
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 411 117</b>	<b>3 897 862</b>	<b>3 174 176</b>	<b>2 698 743</b>

## STYRELSE AXFAST

### Göran Ennerfelt | 1940

Ordförande. Ledamot av styrelsen sedan 1993. Göran är även vd i Axel Johnson Holding samt styrelseordförande i amerikanska Axel Johnson Inc. Göran var tidigare vd och koncernchef i Axel Johnson (1979–2007) och bland annat ordförande i Studieförbundet Näringsliv och Samhälle (SNS), Utrikeshandelsföreningen (Sveriges Allmänna Exportförening) samt i Svensk Handel.

### Antonia Ax:son Johnson | 1943

Ledamot av styrelsen sedan 2005. Antonia är även styrelseordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse samt vice ordförande i Nordstjärnan. Hon är också ledamot av styrelsen i Axel Johnson Inc, Axfood, Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål, Mekonomen samt NCC med flera. Antonia är första vice ordförande i kommunstyrelsen i Upplands Väsby.

### Fredrik Persson | 1968

Ledamot av styrelsen sedan 2005. Fredrik har arbetat inom koncernen sedan år 2000 och var tidigare vice verkställande direktör och CFO för Axel Johnson. Styrelseordförande i Svensk BevakningsTjänst, Axstores, Mekonomen och Axfood. Vice ordförande i Svensk Handel och Martin & Servera, ledamot av styrelsen i Axel Johnson International, Novax, Svenskt Näringsliv, Svenska Handelsbanken Region-banken Stockholm samt Lancelot Asset Management.

### Staffan Linde | 1945

Ledamot av styrelsen sedan 2001.

### Anders G. Carlberg | 1943

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

### Hans Dahlborg | 1941

Ledamot av styrelsen sedan 2010. Hedersordförande i Nordea Bank AB, ordförande i Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och Uppsala universitet samt ledamot av styrelsen i Stockholm Institute of Transition Economics (SITE) och Stockholm Institute for Financial Research (SIFR). Tidigare preses i Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och styrelseordförande i Kungl. Operan.

### Caroline Berg | 1968

Ledamot av styrelsen sedan 2012. Ledamot av styrelsen i Axel Johnson International, Axstores, Filippa K, Handelshögskolans Advisory Board samt SOS Barnbyar. Caroline Berg är direktör Human Development och Kommunikation i Axel Johnson AB.

### Erik Lindvall | 1964

Verkställande direktör och koncernchef. Ledamot av styrelsen sedan 2003.

## AXEL JOHNSON GRUPPEN

AxFast AB är en av fyra fristående, oberoende koncerner inom Axel Johnson Gruppen. De andra tre är amerikanska Axel Johnson Inc., Axel Johnson AB och AltoCumulus 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 energirävaror 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 träätvinningsföretag, 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, Axstores, Martin & Servera, Novax, Svensk BevakningsTjänst samt delägda börsnoterade Axfood (ca 50 %) och Mekonomen (29 %).

Förutom de fyra helägda koncernerna har Axel Johnson Gruppen ägarintressen i investeringsföretaget Nordstjärnan.

AXEL JOHNSON AB	AXEL JOHNSON INC.	AXFAST AB	ALTOCUMULUS AB
Bygger och utvecklar verksamheter inom handel och tjänster.	Produkter och tjänster inom energi och miljö i Nordamerika.	Äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm och fastigheter för handel och logistik i Sverige.	Arbetar med kapitalförvaltning och har kontor i Stockholm och Luxemburg.
AXEL JOHNSON INTERNATIONAL Teknikhandelskoncern med fokus på produkter, system och servicetjänster för industriella kunder i Europa.	SPRAGUE ENERGY CORPORATION Distribution av energirävaror och hantering av andra produkter via egna terminaler i nordöstra USA.		
AXFOOD Ett av Nordens största börsnoterade bolag inom dagligvaruhandel.	PARKSON CORPORATION Produktion och distribution av system och produkter för vattenrening.		
MARTIN & SERVERA Ledande grossist och specialist inom restaurang och storkök med två affärsområden.	KINETICO INCORPORATED Produktion och försäljning av vattenreningsprodukter.		
MEKONOMEN Norra Europas ledande koncern för ditt billiv, noterad på Stockholmsbörsen.	NEWTRAX Investering i och utveckling av tillväxtbolag.		
NOVAX Utvecklar och investerar i tillväxtföretag.			
SVENSK BEVAKNINGSTJÄNST Erbjuder kompletta säkerhetslösningar för företag och privatpersoner.			
AXSTORES Ett av Nordens ledande detaljhandelsföretag med varuhus och butiker inom skönhet, hem och mode.			
		<p>NORDSTJERNAN AB</p> <p>Nordstjärnan är ett investeringsföretag som genom aktivt ägande i nordiska företag ska skapa värdetillväxt. Investeringarna ska vara långsiktiga. Nordstjärnan är huvudägare i bland annat NCC, Ramirent, KMT Waterjet, Salcomp, Ekornes, Rosti, Etac och Exel Composites samt stor aktieägare i bland annat Active Biotech och Nobia. Axel Johnson Gruppens ägarandel är sex procent.</p>	



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

### UTHYRINGSBAR YTA (KVM) / LOKALTYP

Kommun	Adress	Fastighetsbeteckning	Bostäder	Handel	Kontor	Lager/ Logistik	Övrigt	Garage/P-hus	Total yta (exkl garage)	Obebyggd tomt	Byggnadsår	Taxeringsvärde Tkr
Burlöv	Mor Marnas väg 6-10	Sunnanå 12:27			2 050	12 475			14 525		2008	28 016
Göteborg	Exportgatan 53	Backa 22:8			2 551	33 809			36 360		1974/1999	147 000
Göteborg	Exportgatan 51 A	Backa 22:3			1 320	3 666			4 986		1972/1997	20 460
Göteborg	Exportgatan 20B	Backa 23:9				1 871			1 871		2009	9 251
Göteborg	Transportgatan 23	Backa 107:13			2 000	8 956			10 956		1980	43 400
Göteborg	Krokegårdsgatan 5	Tingstadsvassen 3:8		4 808					4 808		1940/1980/1991	104 000
Göteborg	Frihamnen	Tingstadsvassen 739:137				3 118			3 118		1971	7 904
Halmstad	Fraktgatan	Vrangelsvro 5:4			3 700	45 650			49 350		2009	84 570
Haninge	Lillsjövägen	Jordbromalm 4:8							21 574		2012/2013	10 800
Haninge	Dåntorpsvägen	Jordbromalm 3:3							0	64 000		17 400
Lund	Stora Södergatan 6	Färgaren 25		6 154	2 350	28	1 439	387	9 971		1955/1963/1983	117 600
Norrköping	Blygatan 25	Adaptern 1				28 429			28 429		1964/1980/1992/2000	71 520
Norrköping	Kromgatan 1	Adaptern 2		11 039					11 039		2006	105 000
Norrköping	Kromgatan 2	Reläet 18		25 600					25 600		2006	202 000
Stockholm	Klarabergsgatan 33-35	Orgelpipan 4		1 768	2 132	676		1 311	4 576		1957	179 000
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16		4 988	5 780	1 426		1 307	12 194		1961/2007	488 000
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 147	1 722				2 869		1913-1915/2005	122 000
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 552						3 552		1912	105 000
Stockholm	Nytorpgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74		109	72	2 099		1839/1883/1928/1993	46 420
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	744	1 371	121			2 771		1869/2006	83 920
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		2 041	115			2 484		1676/1700/2002	71 719
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 314	69			2 805		1889/1936/2006	120 000
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10		790	2 225	95			3 110		1888/1992	139 000
Stockholm	Birger Jarlsgatan 22	Landbyska Verket 10		265	870	112			1 247		1900/1929/1987	48 200
Stockholm	Tulegatan 15-19 m.fl.	Taktäckaren 1	2 207	785	17 773	886	829	2 500	24 980		1896/2001/2003	680
Stockholm	Kungsgatan 53 m.fl.	Bryggmästaren 5		486	6 069	259			6 814		1750/1880/1980/1984/2003	253
Stockholm	G. Brogatan 32 m.fl.	Bryggmästaren 6		509	914	90			1 513		1880/1912	44 800
Stockholm	Kungsgatan 55 m.fl.	Bryggmästaren 7		1 042	4 509	670			6 221		1880	160 000
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215					2 215		2002	18 200
Uppsala	Stora Torget 5	Dragarbrunn 23:3		6 647				2 356	6 647		1961/1974	134 000
Uppsala	Vaksalagatan 3	Dragarbrunn 23:1		1 074	804	615			2 493		1965	30 800
Visby	Östervägen 6	Dovhjorten 6		6 702	559	22		1 620	7 283		1970/2007	90 400
<b>Totalt</b>			<b>8 513</b>	<b>77 210</b>	<b>61 078</b>	<b>130 683</b>	<b>2 377</b>	<b>9 553</b>	<b>318 460</b>	<b>64 000</b>		<b>3 784 380</b>





telefon 08-752 53 00 fax 08-751 67 10

[www.axfast.se](http://www.axfast.se)