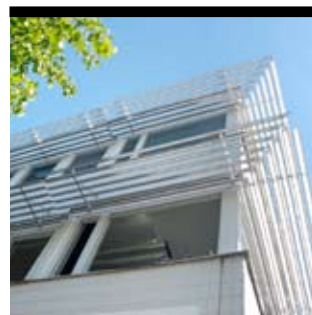
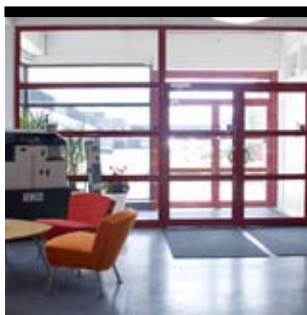


ÅRSREDOVISNING

09



FastPartner

INNEHÅLL

01	Året i korthet
02	Detta är FastPartner
04	Case: Krejarn
06	VD-ord
10	Affärsidé, mål och strategi
11	Case: Panaxia
12	Marknad
13	Case: M2
14	Våra fastigheter
17	Regionöversikt
18	Region Stockholm
22	Region Gävleborg
23	Region Väst
24	Finansiering och finansförvaltning
26	Risker
28	Miljö och samhälle
29	Medarbetare
30	Aktie och aktieägare
32	Fem år i sammandrag
33	Definitioner
34	Ledning
35	Styrelse och revisorer
36	Förvaltningsberättelse
40	Resultaträkningar och totalresultat koncernen
41	Balansräkningar koncernen
42	Resultaträkningar moderbolaget
43	Balansräkningar moderbolaget
44	Förändringar i eget kapital
45	Kassaflödesanalyser
46	Redovisningsprinciper och noter
57	Årsredovisningens undertecknande
58	Revisionsberättelse
59	Bolagsstyrningsrapport
62	Internkontrollrapport
63	Adresser
64	Fastighetsförteckningen

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 36–57.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2010–2011

Delårsrapport per 31 mars 2010	29 april 2010
Årsstämma 2010	29 april 2010
Delårsrapport per 30 juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport per 30 september 2010	21 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	februari 2010

ÅRSSTÄMMA

Välkomna till FastPartners årsstämma den 29 april 2010 klockan 16.00 på Summit, adress Grev Turegatan 30 i Stockholm.

2009 i korthet

- Hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 410,9 (488,2) MSEK. Minskningen förklaras av att 2008 års hyresintäkter inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 214,7 (221,8) MSEK. Justerat för ovan engångsersättning ökade förvaltningsresultatet med 60,7 MSEK eller 39,4 procent.
- Resultat före skatt uppgick till 175,4 (–107,8) MSEK.
- Resultat per aktie blev 0,68 (–1,52) kr.
- Balanserade vinstmedel i koncernen uppgick till 851,9 (906,1) MSEK.
- Föreslagen utdelning 2 (1,75) kr/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

JANUARI

- Nobel Biocare tillträder ytterligare 2 000 m² i Västberga.
- Barack Obama svär presidenten och blir USAs 44:e president.

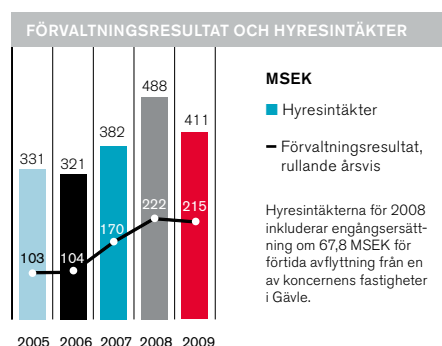
FEBRUARI

- Riksbanken beslutar att sänka reporäntan med 1 procentenhet till 1 procent.
- FastPartner erhåller bygglov för hela fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm.



NYCKELTAL			
	2009	2008	2007
Resultat, kr/aktie	0,68	-1,52	7,16
Utdelning, kr/aktie	2*	1,75	1,75
Eget kapital, kr/aktie	29,2	30,3	33,6
Soliditet %	29,6	32,7	37,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	2,7	2,7
Driftnetto, %	7,1	7,6	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	0,5	13,6
Avkastning på eget kapital, %	2,3	-4,8	23,2

*Föreslagen utdelning enligt 2009 års vinstdisposition.



KOMMENTARER TILL NYCKELTALEN

Resultat

Årets resultat uppgår till 34,6 MSEK. Detta ger ett resultat per aktie om 0,68 kr för år 2009.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2 kr per aktie för 2009. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgår till 29,2 kr per aktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgår till 29,6 procent. Efter föreslagen utdelning om 2 kr/aktier kommer soliditeten uppgå till 28,2 procent som lägst.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgår till hela 4,5 ggr. FastPartners strategi om att arbeta med korta räntor under 2009 har slagit väl ut.

Driftnetto

Driftnettot för år 2009 uppgår till 7,1 procent.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgår för året till 4,9 procent. Förbättringen mot föregående år förklaras främst av lägre negativa orealiserade värdeförändringar på fastigheter under 2009.

Avkastning på eget kapital

För 2009 uppgår avkastningen på eget kapital till 2,3 procent.

FÖRVALTNINGS- RESULTAT 2009

214,7 MSEK

MARS

- FastPartners hyresgäst Sandvik tillträder 2 200 m² ny yta i Västberga som omfattar kontor, forskning och produktion.
- Bilvaruhuset tillträder 826 m² i Göteborg.

APRIL

- FastPartner lämnar utdelning om 1,75 kr/aktie till sina aktieägare.
- Mekonomen tillträder 839 m² i Södertälje.
- Riksbanken beslutar att sänka reporäntan med 0,5 procentenheter till 0,5 procent.

MAJ

- Bygget av Krejaren 2 på Östermalmstorg tar full fart genom byggstart av grund och stomme.
- Robin Söderling blir förste spelare någonsin att besegra Rafael Nadal i Franska Öppna Mästerskapen i Paris.

JUNI

- FastPartner förvärvar fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle.
- Zlatan lämnar Inter för Barcelona och blir klubbens dyraste förvärv någonsin.

JULI

- Byggmax blir ny hyregäst hos FastPartner i fastigheten Riksby 1:13 i Bromma.
- FastPartner refinansierar ett lån om 355 MSEK.
- Riksbanken beslutar att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,25 procent.

AUGUSTI

- Planarbete för fastigheten Gunhild 5 i Spånga påbörjas. FastPartner avser att utveckla och bygga företagsby och multiidrottshall om ca 25 000 m².

SEPTEMBER

- FastPartner förvärvar 60 procent av aktierna i Cvore AB som äger fastigheten Etuiet 85 i Linköping.
- Vaccinhysteri över hela världen på grund av svininfluensan.

OKTOBER

- FastPartner och Segulah träffar ett hyresavtal om drygt 1 000 m² i fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. Avtalet löper på fem år och inflyttning sker under april 2010.
- FastPartners stora hyresgäst Aleris Diagnostik i Täby förlänger sitt hyresavtal.

NOVEMBER

- FastPartner inleder försäljning av lägenheter i fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm.
- KPI minskar för första gången på tolv år. Minskningen uppgår till cirka 1,5 procentenheter.

DECEMBER

- FastPartner förvärvar fastigheterna Oljan 2 och Bensinen 6 i Täby samt tecknar avtal om att sälja fastigheten Particentralen 8 i Årsta.
- Fastigheten Andersberg 14:32 färdigställs.

Fastighetsbolaget där ingenting är omöjligt.

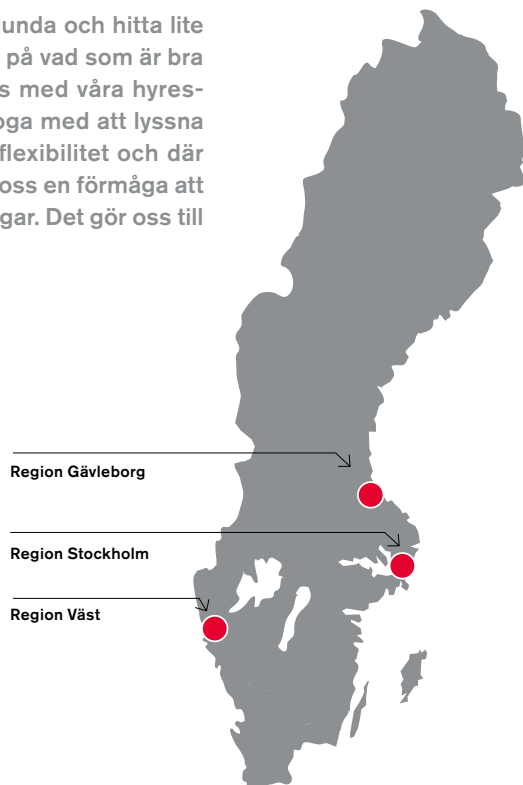
Vi på FastPartner tycker om att gå våra egna vägar, tänka annorlunda och hitta lite smartare lösningar. Det är kanske en enklare, mindre formell syn på vad som är bra fastighetsförvaltning. Men det har visat sig stämma väl överens med våra hyresgästers behov och önskemål. På FastPartner har vi alltid varit noga med att lyssna på våra hyresgäster. Vi är ett fastighetsbolag som utmärks av flexibilitet och där relationen med hyresgästerna sätts i första rummet. Det har gett oss en förmåga att omsätta våra kunders vardagsbehov till effektiva fastighetslösningar. Det gör oss till ett fastighetsbolag där det mesta faktiskt går. Om man bara vill.

■ FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vårt fastighetsbestånd är främst fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm och Gävle. Lokalerna är i första hand anpassade för verksamhet inom kontor, produktion och/eller lager, det vi kallar kombinationslokaler.

Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter deras behov och önskemål. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.



På FastPartner har vi alltid varit noga med att lyssna på våra hyresgäster. Vi är ett fastighetsbolag som utmärks av flexibilitet och där relationen med hyresgästerna sätts i första rummet.



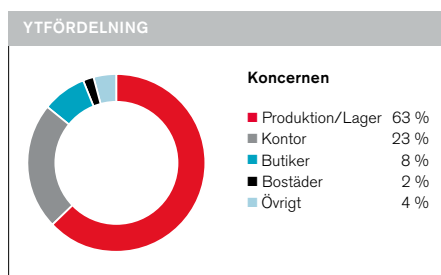
DRIFTNETTO

264,2 MSEK

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2009-12-31					
Koncernen	2009	2008	2007	2006	2005
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	4 428,8	4 192,6	3 943,5	3 177,1	2 781,9
Hyresintäkter, MSEK	410,9	488,2	381,5	320,5	331,3
Driftnetto, MSEK	264,2	345,3	252,7	190,5	205,4
Uthyrningsgrad, %	91,3	91,5	90,3	89,0	90,4
Area, tkvm	491,1	483,0	475,3	440,8	419,9

UTHYRNINGSGRAD

91,3%



SÅ HÄR JOBBAR VI

Vi är långsiktiga i allt vi gör

På FastPartner är vi experter på att följa med i våra kunders olika utvecklingsstadier och anpassa kundernas lokaler.

- Våra kunder är till största delen företag. Och företag utvecklas.
- Vi ser alltid på våra fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv.
- En bra affär börjar alltid med en bra relation. Bra relationer tar tid att bygga upp.

Vi får saker att hända

En viktig del i vår leverans är att vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Lika viktigt är att vi är snabba i vår förändring. Vår snabbhet är en konkurrensfördel.

- Vi har optimerat den tid som går till planeringsprocessen i nya fastighetsprojekt.
- Genom egen drift av våra fastigheter kan vi snabbare än andra lösa stora och små problem för våra hyresgäster.
- En kund till FastPartner möter alltid en beslutsam person.
- Vi är snabba med att tillsätta nya hyresgäster.

Vårt engagemang särskiljer oss

FastPartner är en engagerad hyresvärd. Det visar sig bland annat genom att:

- Vi finns där våra hyresgäster finns och har daglig kontakt med dessa.
- Vi har byggt upp ett stort nätverk av pålitliga leverantörer.
- Vi har lokala fastighetskontor där vi arbetar nära våra hyresgäster.
- Vi lyssnar på våra hyresgäster och utvecklar ständigt våra fastigheter tillsammans med dem.



Stockholms mest attraktiva adress

FastPartners flaggskepp Krejaren ligger på en av Stockholms mest attraktiva adresser, Östermalmstorg 1. Handels- och kontorslokaler samsas med exklusiva bostadsrätter. Fastigheten kommer väl till sin rätt i en klassisk miljö på den anrika handelsplatsen. Åhléns är en av hyresgästerna.

FAKTA: KREJAREN

Fastigheten Krejaren ligger på Östermalmstorg. Den nybyggda fastigheten, som färdigställs under sommaren 2010, innehåller 4 100 kvadratmeter handel, 4 700 kvadratmeter kontor och 1 200 kvadratmeter bostäder. Kontrakt har bland annat tecknats med Åhléns AB som hyrt samtliga handelsytor (T-baneparket, gatuplan samt plan ett), samt Segulah och Swedbank.

■ En av hyresgästerna är Åhléns som öppnade sitt första varuhus här redan på 1930-talet.

– Läget är självklart för oss. Det är en välbekant handelsplats och de moderna lokalerna erbjuder stora möjligheter, säger Thomas Lampinen, tf chef för Åhlénsvaruhuset.

FastPartner ensam ägare

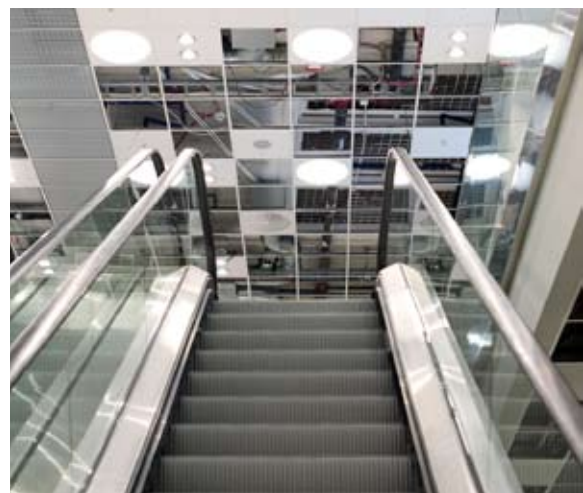
Under 2008 förvärvade FastPartner resterande 50 procent av aktierna i Deamatrix Förvaltning AB och blev därmed ensam ägare till fastigheten Krejaren 2. FastPartner har uppfört flexibla lokaler med generösa ljusinsläpp, vackra innergårdar och terrasser. Fastigheten innebär ett lyft för det anrika torget och intresset har varit mycket stort, både från köpmän och för bostadsrätterna, som tillhör de mest exklusiva i huvudstaden.

FASTIGHETSCHEF SVANTE HEDSTRÖM:

Äntligen börjar Krejaren bli färdig! Det har varit en lång resa från förvärvet av "Folkanfastigheten" 1999 till färdigställandet under 2009 och 2010. Det känns väldigt bra att fylla huset med hyresgäster och bostadsrättsköpare. I mars 2010 öppnade Åhléns som första hyresgäst på plats. Swedbank och Segulah flyttar därefter in i kontorsdelen. Vi är stolta och nöjda över alla de kunder som valt att flytta till oss.



**Våra lokaler tillhör nuet
och kan anpassas till
framtiden.**

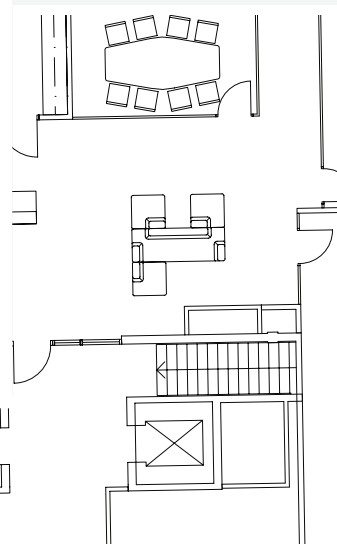


Genom 3D-fastighetsbildning delas Krejaren i två fastigheter, Krejaren 2 med kommersiella lokaler och Krejaren 4 som byggs för bostadsrätter.

Under 2009 övergick projektet i en byggnadsfas efter den tidigare rivningen. I december 2009 var stommen och taket på plats och fasaderna mot Östermalmstorg och Nybrogatan började färdigställas.

Inflyttning i januari 2010

Det var med spänning och glädje som Östermalmsborna beskådade den nya byggnaden med dess svartvita glasfasader och abstrakta



björkstammar. I januari 2010 började inflyttningarna med Åhléns och varuhuset öppnade i mitten av mars. Lokalerna är från start anpassade efter Åhléns önskemål.

– Detta är inget sedvanligt Åhlénsvaruhus. Vi har i Krejaren 4 100 kvadratmeter, modernare lokaler och fler märkestillägg än i stort sett alla andra av våra varuhus, säger Thomas Lampinen.

Successivt flyttar sedan kontorshyresgäster och bostadsrättsköpare in. Totalt byggs cirka 10 000 kvadratmeter lokalarea inom Krejaren.



Det var med spänning och glädje som Östermalmsborna beskådade den nya byggnaden med dess svartvita glasfasader och abstrakta björkstammar.

VAD TYCKER DU OM ATT DET NYA HUSET BYGGS?

"Det ska bli spännande med ett stort nytt hus här. Det är väldigt vackert. Jag tycker inte alls det har stört under byggnationen."

Alexandra Sandström



"Jag bor här runt hörnet och har sett byggnaden växa fram. Jag har sett exempel på kvällsbelysningen och det kommer bli kanon! Det är ett djärvt hus."

Henrik Salander



"Det här är bra för Östermalmstorg. Det blir mycket snyggt."

Britt Hedman



Den fiktiva verkligheten

Oaktat rubriken vill jag inleda denna spalt med något från den riktiga verkligheten.



Genom att alla affärsbeslut som tas ska vara långsiktigt bra för bolagets kassaflöde blir affärsidén enkel och tydlig.

SVEN-OLOF JOHANSSON

Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen, och LinkMed AB.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 38 254 000 (förra året: 38 254 000).

■ Vid en genomgång gjord av Dagens Industri i december 2009 konstaterades att FastPartners aktieägare fått en avkastning på 446 procent under det gångna årtiondet.

Min uppfattning är att FastPartners framgångar de senaste åren bygger på ett långsiktigt arbete med att förbättra det kassaflöde som genereras av fastighetsbeståndet. Envetet och metodiskt har detta kassaflöde skapats genom både förvärv och försäljningar. De senaste åren har dock investeringar i det egna beståndet haft företräde. Med FastPartners 125 000 kvadratmeter byggrätter i Stockholmsregionen, ett aktivt arbete med kommunföreträdare, detaljplaneändringar och liknande räcker denna källa långt för att förbättra kassaflödet.

Självklart kommer kassaflödena att påverkas när räntenivån väl höjs men kommer att kompenseras genom de nämnda investeringarna i eget bestånd men också genom en del nyförvärv. FastPartner har som målsättning att nå ett rullande årligt förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av 2012.

Genom att alla affärsbeslut som tas ska vara långsiktigt bra för bolagets kassaflöde blir affärsidén enkel och tydlig. Att genomföra affärsidén blir närmast att likna vid ett lagspel. Det ska tilläggas att min uppfattning om enkelheten i genomförandet inte alltid delas av bolagets dugliga organisation.

En inte oväsentlig följd av affärsidén är att med bra kassaflöden följer värdestegringar och nöjda kreditgivare.

En affär som för aktieägarna kan tyckas avvika från vår affärsidé är fastigheten på Östermalmstorg 1, Stockholm City. Den förvärvades 1999, evakuerades med början 2001, revs 2007, invigdes mars 2010. Denna historik visar att man ibland måste simma mot kassaflödet för att nå avkastningen. Facit blev en strålande affär men med mycket arbete som insats.

Ur led är tiden

Förr arbetade man, sparade och investerade i någon verklig tillgång som värdeföremål, bondgårdar och andra fastigheter. Aktier var också ett alternativ och för den försiktige gällde bankboken eller madrassen.

Idag lever vi, mycket tack vare internet, i en helt annan värld. Den fiktiva världen har gjort sitt intåg såväl i privat- som i affärslivet. Idag vet oftast varken privatinvesteraren eller den professionella kapitalförvaltaren riktigt vad han/hon investerar i. Detta fenomen visade sig fullt ut i finanskrisen och var även en av grundorsakerna till krisens uppkomst.

Derivatmarknaden skapar en fiktiv handel med tillgångar inom olika tillgångsslag som till exempel råvaror, valutor, värdepapper och aktier.

Oljemarknaden tjänar som ett bra exempel på den fiktiva verkligheten. I genomsnitt säljs varje dag olja på derivatmarknaden motsvarande 36 gånger världens sammanlagda dagsproduktion från oljekällorna. Prissättningen styrs inte längre av den faktiska efterfrågan på olja för konsumtion utan mer av derivatmarknadens utbud och efterfrågan. Liknande förhållanden gäller för övriga tillgångsslag.

Den mest fiktiva prissättning som existerar är enligt min uppfattning den som gäller för elmarknaden. På mycket marginella kvantiteter handlade på en lättmanipulerad nordisk elbörs avgörs det pris som ska tas ut på hela den volym som de nordiska elleverantörerna erbjuder marknaden. Prissättningen på sådan el är så skruvad att om man inte visste hur seriösa och ansvarskännande de statliga och privatägda oligopolliknande aktörerna på elmarknaden är så skulle misstankar om kartellbildning ligga nära till hands. Det finns säkert goda skäl för dessa bolag att sträva efter en förmögenhetsöverföring från företags och privatpersoners kassor och plånböcker till sig själva. Det har självklart varit

svåra tider för aktörerna som varit tvungna att stänga ned tre kärnkraftverk under den bistra vintern 2010. Hela den nu pågående handeln måste betraktas som ett av de hetare politiska sprängstoff som de ansvariga har att hantera.

Att staten dessutom sett till att med skattepålager mjölka ur de sista dropparna av energiförbrukarnas ekonomier har jag skrivit om i många år. Sverige har en årlig genomsnittlig dygnstemperatur på samma nivå som rekommenderas för kylskåp. Borde då inte makt-havarna, nu när landet är lyckligt lottad med både skog, vatten- och kärnkraft, kunna ge ett större ekonomiskt utrymme för företagen och medborgarna genom lägre skatter på energin.

Den utbredda handeln med fiktiva tillgångar kan beskrivas mycket enkelt. Världen har drabbats av en farsot, nämligen Monopolspellet. Inte det som vi en gång i tiden spelade med låtsaspengar och där vinnaren och förloraren hade lika stort nöje av spelet. Nu är det riktiga pengar som gäller. När spelet är slut och förlusten konstaterad uppstår, om förlusten inte är hanterbar, kraven på politikerna att med hjälp av finans- och penningpolitiska åtgärder samt andra stimulansmedel täcka förlusten. Notan skickas till skattebetalarna som aldrig ens har fått delta i spelet.

Flera av västvärldens ekonomier har idag en extremt hög skuldsättning, i många fall 100 procent eller mera av BNP. Denna skuldsättning är dessutom ofta parad med budgetunderskott i intervallet 10–15 procent av BNP. USA:s budgetunderskott beräknas till exempel uppgå till 12 procent av BNP innevarande år.

Nästan samtliga ekonomier i EU har ett budgetunderskott på 10 procent eller mer av BNP. Detta ska jämföras med konvergensreglerna vid EMU:s tillkomst där maxgränsen för budgetunderskott sattes till 3 procent av BNP.



Den fiktiva världen har gjort sitt intåg såväl i privat- som i affärslivet. Idag vet oftast varken privatinvesteraren eller den professionella kapitalförvaltaren riktigt vad han/hon investerar i. Detta fenomen visade sig fullt ut i finanskrisen och var även en av grundorsakerna till krisens uppkomst.



Prismekanismen för fastigheter saknar inslag av derivat och är den marknad som ligger närmast en traditionell prissättning baserad på tillgång och efterfrågan. Detta gör att fastighetsmarknaden för många investerare kommer att uppfattas som relativt säker och attraktiv.

Det är faktiskt så illa att framtiden tycks vara intecknad för allför många av världens större ekonomier då räntekostnaderna för statsskulden överstiger intäkterna av en normal god tillväxt av ekonomin. Glöm inte Sveriges ekonomiska problem i början på 90-talet med ett budgetunderskott på 10–12 procent av BNP. Det tog 7–8 år att reparera skadan trots att det var ett isolerat och självförvällat svenskt problem. Nu sitter många av dessa betydande ekonomier i en betydligt värre situation.

Det hot mot hela EU:s ekonomi som på senare tid uppmärksammats i media är de fiktiva värden som konstaterats i Greklands statsfinanser och som nu misstänks även kunna finnas i andra länders statsfinanser. Övriga PIGSländer (Portugal, Irland, Spanien), alla stora mottagare av EU bidrag, är länder som nämnts i detta sammanhang. Vidden av den finansiella kris som blir följden av om dessa misstankar blir besannade avstår jag från att spekulera i.

Bank of England och Federal Reserve har flaggat för räntehöjningar under innevarande år. Sker så får många stora västekonomier svårt att sälja sina långa statsobligationer då alternativa placeringar med högre avkastning och kortare löptider kommer att erbjudas marknaden. Räntehöjning innebär också per automatik att budgetunderskottet stiger vilket borde innebära en återhållande effekt på räntehöjningar för en lång tid framöver. Med en statsskuld i nivå med BNP innebär en räntehöjning med en procentenhet en lika stor ökning av budgetunderskottet.

En av de omvärldsfaktorer som kan ligga till grund för en räntehöjning är tron på en ökad efterfrågan, inte minst från Kina. Kinas BNP uppgick under 2009 till 4 000 miljarder dollar. Av dessa utgjordes 1 200 miljarder av lån från staten med mycket låg ränta till företag och privatpersoner och 600 miljarder utgjordes av skattesänkningar. Med andra ord bygger nästan halva Kinas BNP på statliga subventioner. Detta är ohållbart och subven-

tionerna måste minska med följden att efterfrågan kommer att sjunka.

Utifrån den mycket rapsodiska sammanfattningen av omvärldssituationen drar jag ändå vissa slutsatser inför framtiden. Även om räntan höjs under 2010 kommer höjningen inte att bli särskilt långlivad. Återhämtningen av finanskrisen kommer att ta tid och skulle väsentligt förlängas om räntorna skjuter i höjden. Detta innebär att fastighetsmarknaden framöver kan räkna med relativt låga räntor. Prismekanismen för fastigheter saknar inslag av derivat och är den marknad som ligger närmast en traditionell prissättning baserad på tillgång och efterfrågan. Detta gör att fastighetsmarknaden för många investerare kommer att uppfattas som relativt säker och attraktiv.

Alliansen versus De rödgröna

Vad som händer i politiken är en av de absolut viktigaste omvärldsfaktorer som styr ett företag. Ändå drar sig allför många inom näringslivet för att redovisa sina synpunkter om symbiosen mellan företagande och välfärdspolitiken. Att klart och tydligt redogöra för den politik som är bäst för företagandet och därmed för välfärden tycker jag är en skyldighet.

Företag frodas i en miljö där lagar följs, rättvisa råder och de flesta känner trygghet. Välfärd med andra ord. Millimeterrättvisa och trygghet i övermått är välfärdens fiende. Att välfärd är direkt beroende av hur mycket arbetsföra medborgarna är beredda att arbeta vet alla men få vill erkänna den krassa verkligheten. Lön, sjukersättning, a-kassa, pension är något som alla uppstår under olika skeden av livet, kortare eller längre perioder. Många kan till och med under ett enda år beröras av samtliga dessa förmåner/bidrag. Ändå betraktas löntagare, sjukskriven, arbetslös och pensionär som fyra olika särintressen. Helhetssynen finns inte och en evig debatt pågår om rättvisan mellan dessa kollektiv som oftast en och samma person vandrar emellan.

Att låta processen avstanna med försöket att komma ur den svenska bidragsfällan är djupt olyckligt. Velfärd eroderas när arbetsinsatser inte prioriteras. Om det någon gång skulle arrangeras ett världsmästerskap i Velfärd skulle jag aldrig ta ut en kedja med en Skolad kommunist, en Kärnkraftsmotståndare och en Skattkramare.

Fryshuset

Tänk att ett fryshus kan ge så mycket värme och omtanke samt möjligheter för ungdomar som inte har det som de flesta andra ungdomar har och tar för givet. Det är en ynnest att få sponsra Fryshuset och FastPartners engagemang går nu in på fjärde året. Tro mig men Fryshuset kommer att framöver förse arbetsmarknaden med många egna företagare, ledare och chefer som både kan ha ett främmande efternamn och en kriminell bakgrund. De har vid rätt tidpunkt fått kontakt med Fryshuset och blivit kuggar i maskineriet. Fryshuset har skapat möjligheter och förutsättningar för unga flickor och pojkar där myndigheterna av olika skäl inte når fram. Det som intresserar mig särskilt är Fryshuset aktiviteter för de som vill bli egna företagare.

Det är få jag mött som kan mäta sig med Anders Carlbergs storhet som entreprenör. Jag är mycket tacksam för att han har satsat all sin energi på Fryshuset och inte blivit en övermäktig konkurrent i fastighetsbranschen.

Stockholm i mars 2010



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör



Om det någon gång skulle arrangeras ett världsmästerskap i Velfärd skulle jag aldrig ta ut en kedja med en Skolad kommunist, en Kärnkraftsmotståndare och en Skattkramare.

Strategin bygger på starka relationer

Fastigheterna är inte det enda som gör FastPartner till en vinnare. Det är framförallt sättet vi arbetar på och hur vi bygger relationer med våra hyresgäster. Det är genom ett nära samarbete med våra hyresgäster vi har skapat en stark position inom vårt segment. Den täta dialogen med hyresgästerna gör att vi kan ligga steget före och skapa de mest attraktiva lösningarna.

■ På FastPartner har vi alltid haft fokus på hur lokalerna ska användas och på hur vi ska agera när hyresgästerna behöver vårt stöd. Det har gjort att vårt arbetssätt är starkt präglat av flexibilitet och snabbhet. Vi har växlat över från en marknad i uppgång till en mer utmanande verklighet och vi gör det förberedda och med öppna ögon eftersom erfarenheten visar att konjunkturskiften alltid skapar stora möjligheter. Och det sker nu.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

KONCERNENS MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna nedan tillsammans med utfallet för 2009.

Målsättningar	Utfall 2009
Förvaltningsresultat Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 300 MSEK vid slutet av av 2012.	214,7
Avkastning på eget kapital Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.	2,3
Överskottsgrad Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65 procent.	64,3
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	4,5
Soliditet Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	29,6
Utdelning Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.	47,4 %

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen i Stockholms- och Gämlerregionen.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med och försöka erhålla konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i lager-, kontor- och logistikfastigheter. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna.

FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.



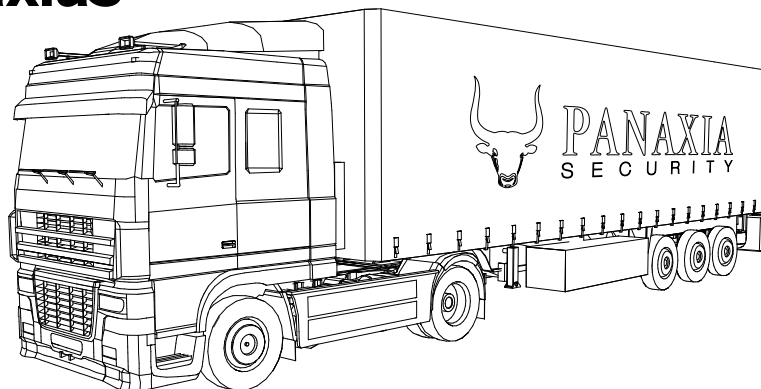
CASE: PANAXIA



Läget är optimalt för oss och vi är jättnöjda. Det är nära Stockholm City samt Bromma flygplats, E4 och E18.

Helt utifrån Panaxias önskemål

Panaxiakoncernen är en logistik- och säkerhetskoncern som grundades 1993 och som startade sin verksamhet i en lokal på Ulvsundavägen i Bromma, väster om Stockholm. Idag finns Panaxia på 25 platser i Sverige, de två största fastigheterna hyr de av FastPartner.



■ Kontakterna mellan FastPartner och Panaxia började via FastPartners regionkontor i Gävle för att sedan vidarebefordras till FastPartners kontor i Stockholm. Parterna kunde relativt snabbt enas om ett hyreskontrakt vid Bromma flygplats där Panaxia startade ett logistik- och säkerhetscentrum.

Under 2008 flyttade Panaxia in i fastigheten Riksby 1:13 vid Bromma flygplats, Stockholm. Lokalen omfattar totalt 36 600 kvadratmeter. Här har företaget anpassat sig efter den gamla industrilokalen, däremot har tomten anpassats till Panaxias verksamhet. Framförallt har säkerheten i och runt fastigheten förstärkts.

– Läget är optimalt för oss och vi är jättnöjda. Det är nära Stockholm City samt Bromma flygplats, E4 och E18. Båda lokalerna är långsiktiga investeringar för Panaxiakon-

cernen och så här långt känner vi att vi satsat rätt, säger Göran Lundmark, Panaxias ekonomi- och finanschef.

I Gävle har FastPartner byggt en 2 700 kvadratmeter stor logistik- och säkerhetsanläggning på en tomt som ligger 500 meter från den södra infarten till staden. FastPartner har ansvarat för uppförandet i samarbete med Panaxia och lokalen stod klar för inflyttning i januari 2010.

– Fastigheten är byggd helt utifrån våra behov och önskemål. Samarbetet med FastPartner har fungerat mycket bra, säger Göran Lundmark.

Panaxia är ett bra exempel på hur FastPartner utifrån ett starkt lokalt nätverk fått kontakt med en hyresgäst och fullt ut kunna leverera det hyresgästen krävt för sin expansion på orten och i andra delar av landet.

FAKTA: PANAXIA

Panaxia erbjuder rikstäckande tjänster inom verksamhetsområdena värdetransporter, kontanthantering, logistik, bevakning, övervakning och teknik. Koncernen bedriver en riksomfattande verksamhet och har kontor runt om i landet. Panaxia har cirka 900 anställda och år 2009 var omsättningen cirka 672 miljoner kronor.

Dialogen med våra kunder gör oss framgångsrika

Det finns starka skäl för FastPartner att tro på framtiden. Våra huvudregioner Stockholm och Gävleborg har god tillväxt och har klarat uppbromsningen i konjunkturen förhållandevis bra. Under senhösten 2009 såg vi dessutom åter en uppgång i aktiviteten i våra kundrelationer.



Vi har oftast flera fastigheter inom samma arbetsområde. Därför kan vi följa med i kundens utvecklingsfaser och möta de behov som uppstår, oavsett om det handlar om mindre, större eller helt enkelt annorlunda lokaler.

FastPartner erbjuder kommersiella fastigheter med en hög grad av anpassning utifrån våra kunders önskemål. Stora delar av FastPartners fastighetsinnehav ligger i företagsområden där hyresmarknaden historiskt har varit relativt stadig, även i konjunktursvängningar. Det hjälper naturligtvis FastPartner med en positiv utveckling. Det gör även vårt erbjudande av lokaler som är tydligt, kundnära och svårkopierat. Den täta och personliga dialogen med hyresgästerna, vår entusiasm och snabbhet har varit avgörande för vår framgång. Att vi ser långsiktigt på våra relationer och vårt beslutfattande är en grundförutsättning för FastPartners verksamhet.

Lägen med stark efterfrågan

Historiskt har många äldre industriområden omvandlats till områden med bostäder och till viss del kontorslokaler. Detta får till följd att kvarvarande företagsområden med närhet till staden får en ökad efterfrågan. Företag med behov av lokaler för produktion, kontor, lager och service har då ett mindre urval att välja på om de inte vill flytta långt från city. Exempel på detta är ett flertal industriområden i Bromma/Ulvsunda och Mariehäll. I ett historiskt perspektiv kan även Hammarby sjöstad och Liljeholmen nämnas.

Stark och tydlig position

FastPartner erbjuder kombinationslokaler som är anpassade till flera olika verksamheter. Lokaler kan rymma både produktion, logistik, kontor, lager och service.

Vi har oftast flera fastigheter inom samma arbetsområde. Därför kan vi följa med i kundens utvecklingsfaser och möta de behov som uppstår, oavsett om det handlar om mindre, större eller helt enkelt annorlunda lokaler. Genom ett stort antal byggrätter kan vi bjuda in företagen till delaktighet i byggprocessen. Lokaler kan sedan skräddarsys efter kundernas behov.

Dialogen med kunderna har även bidragit till att vi kunnat bygga upp de kringtjänster som vi erbjuder, i form av exempelvis finansiella lösningar för hyressättning i samband med ombyggnad eller anpassning av lokalerna.

Den uppbromsning i konjunkturen som varit har lett till att det tar längre tid att nå beslut i affärer. Men det har ändå funnits företag att föra diskussioner med, till skillnad mot förutsättningarna under flera tidigare finansiella kriser. I slutet av 2009 noterade FastPartner åter en ökad efterfrågan, speciellt på mindre lokaler.

På marknaden för kontorslokaler, och då med betoning på Stockholms city, har svängningarna i hyresnivåer varit märkbara under lågkonjunkturen. Hyresnivåerna svängde först nedåt och mot årskiftet 2009/2010 vände de sakta uppåt igen. I ytterstadens företagsområden påverkas inte hyrorna på samma tydliga sätt.

Trender i sikte

På sistone har företag i city, och även i ytterstadens företagsområden, i viss utsträckning börjat anlita TR-konsulter (Tenant Representation). Detta är konsulter som bistår företagen i att hitta lämpliga lokaler, istället för att företagen själva bearbetar hyresmarknaden.

Successivt tydligare trender är en ökad närvaro hos kunderna, större lyhörddhet, snabbhet i uthyrning och lokalanpassning samt utökad säkerhet inom förvaltningsområdena. Behovet av allt mer effektiva lokaler med hänsyn till såväl ekonomi, användarvänlighet som miljö blir alltjämt tydligare. Vi ser även en ständigt större konkurrens. Det gäller att hela tiden ligga steget före och snabbt uppfylla kundens krav på allt från flexibla hyreslösningar till tillräckliga takhöjder. Detta leder till större utmaningar för FastPartner och ger oss en möjlighet att nå konkurrensfördelar eftersom vi förvaltar med våra egna medarbetare och därmed har lättare att styra mot att vi följer trenderna i positiv riktning.

TRENDER

- Ökad närvaro hos kunderna
- Effektivare lokaler
- Större konkurrens
- TR-konsulter

Skiftande lokalbehov, samma fastighetspartner



M2 Engineering har sedan starten 1995 vuxit från att vara ett småskaligt fåmansbolag till att bli en global koncern med närvaro på flera marknader. Lokalbehovet för huvudkontoret i Lunda, Stockholm, har sett mycket olika ut genom åren.

■ – Vi har höga krav på våra lokaler och FastPartner har kunnat tillgodose våra skiftande önskemål. Samarbetet har fungerat mycket bra, säger Andreas Andersson, vice VD för M2 Engineering samt VD för dotterbolaget M2 Solar System.

Produktionslösningar för tillverkning av CD- och DVD-skivor utgjorde M2s erbjudande när bolaget startade. Idag använder dessutom M2 sin kärnkompetens inom optisk media till att utveckla lösningar för produktion av tunnfilm-solceller. Fler än 1 000 av M2s produkter används över hela världen.



År 2000 hade M2 vuxit ur sin första lokal i Kista. Då kom företaget i kontakt med FastPartner som erbjöd en ny lokal med strategiskt bra läge i Lunda. Lokalen var dock inte anpassad för M2s verksamhet då den var mörk med många små utrymmen och korridorer. FastPartner såg till att lokalen byggdes om enligt M2s behov med öppen planlösning och utrymmen för produktion, kontor, laboratorium för den forskningsintensiva verksamheten och höglager.

Flexibla lösningar

Nu har produktionen flyttats till Thailand, som bland annat erbjuder närhet till huvudmarknaden för CD- och DVD-tillverkningen samt lägre tillverkningskostnader. Därför har M2 flyttat från de 5 000 kvadratmeter som inrymde den gamla lokalen, till 1 000 kvadratmeter i en närliggande fastighet. Här finns kontor och FoU-verksamhet.

– Även denna gång kunde FastPartner möta våra behov. De har bistått med mycket hjälp för att bygga om och anpassa lokalerna för att de ska passa vår verksamhet. M2s verksamhet är i ständig utveckling och när nya lokalbehov uppstår är det naturligt att vi i första hand vänder oss till FastPartner, säger Andreas Andersson.



M2s verksamhet är i ständig utveckling och när nya lokalbehov uppstår är det naturligt att vi i första hand vänder oss till FastPartner.

FAKTA: M2

M2 är en av världens ledande tillverkare av optiska system och utrustning för tillverkning av CD, CD-ROM, CD-R, DVD och DVD-R. Sedan starten 1995 har M2 haft en stadig tillväxt och rankas bland de största aktörerna på marknaden. M2:s huvudkontor ligger i Spånga och bolaget har dotterbolag i USA, Thailand, Singapore, Japan, Taiwan och Tyskland samt global räckvidd genom ett nätverk av försäljningsagenter.

Engagemang och lyhördhet inför varje kund

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi fokuserar på kommersiella fastigheter och förvaltar själva vårt bestånd, som framför allt finns i regionerna Stockholm, Gävleborg och Väst. Vårt mål är att erbjuda marknadens främsta fastighetslösningar.



Vi är lyhörda och aktiva i vår förvaltning och utveckling av fastigheterna. Långsiktigt engagemang och korta vägar för information och beslut är självklarheter för oss.

■ FastPartners kärnverksamhet är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter. Vi vänder oss främst till företagare med behov av lokaler anpassade till flera olika verksamheter, som produktion, kontor, lager/logistik, industri och service - det vi kallar kombinationslokaler. Av den totala uthyrningsbara ytan om cirka 491 000 kvadratmeter finns 71 procent i Stockholm. I Gävleregionen finns 24 procent och i region Väst 5 procent.

Vi är lyhörda och aktiva i vår förvaltning och utveckling av fastigheterna. Långsiktigt engagemang och korta vägar för information och beslut är självklarheter för oss. Det är så vi lyckas.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 214,7 (221,8) MSEK eller 4,23 (4,37) kr/aktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 410,9 (488,2) MSEK. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, har hyresintäkterna sjunkit med 11,3 MSEK eller 2,7 procent. Minskningen beror främst på att hyresintäkterna föregående år inkluderade en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning ur en fastighet i Gävle. Detta hyresbortfall har kompensats av en mängd nyuthyrningar där fastigheten Riksby 1:13 i Bromma står för den enskilt största hyresökningen jämfört med föregående år.

Fastighetskostnaderna har ökat något jämfört med föregående år och uppgick till 146,7 (142,9) MSEK. Ökningen förklaras bland annat

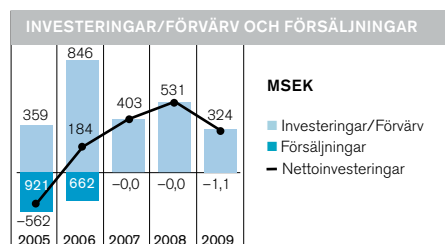
av en inledningsvis rätt så kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. Dessutom har FastPartner övertagit driftansvaret för två fastigheter jämfört med föregående år. Under året har FastPartner också genomfört flera åtgärder och investeringar som medför lägre driftkostnader. I jämförbart bestånd har kostnaderna stigit med 3,5 MSEK eller 2,5 procent och uppgår till 146,5 (142,5) MSEK. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 11,8 (12,0) MSEK medan kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 12,9 (13,9) MSEK.

Förvärv och avyttringar

Under året har fastigheterna Oljan 2 och Bensinen 6 i Täby förvärvats. De ligger i Täby Kyrkbys företagsområde med närhet till nya Norrortsleden. Hyresgäster i dessa fastigheter är bland andra Megger Sweden, Aktiv Bilfinans, Täby plåtslageri och Classes garage. Tillträde till fastigheterna skedde i december. I Gävle förvärvades fastigheten Andersberg 14:32 och på fastigheten har en logistik- och säkerhetsanläggning uppförts för Panaxias räkning, med inflyttning i januari 2010.

I september förvärvade FastPartner 60% av fastigheten Etuiet 85 i Linköping. Fastigheten är fullt uthyrd och bland hyresgästerna återfinns Friskis & Svette och Landstinget i Östergötland,

Del av fastigheten Högsbo 2:3 i Göteborg såldes i början av året till hyresgästen Furuno. I Stockholm tecknades i december avtal om



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA	
Per 31 december 2009	
Sandvik AB	36 900 kvm
Panaxia AB	36 600 kvm
FLB Logistik AB	15 001 kvm
Arrow Nordic AB	9 174 kvm
Mekanotjänst i Söderhamn AB	7 837 kvm



försäljning av en hotellfastighet, Particentralen 8, och frånträde skedde i januari 2010.

Fastighetsutveckling, investeringar i eget bestånd och projektfastigheter

FastPartner arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa bättre kassaflöden och en långsiktigt god värdetillväxt samt att i samarbete med kunderna anpassa lokalerna efter nya och kommande förutsättningar. Dessa investeringar ökar dessutom hyrespotentialen. Våra lokaler har en stor flexibilitet för att möta de behov som uppstår över tid.

Arbetet med fastighetsutveckling i befintliga fastigheter samt i möjliga förvärvsfastigheter är en viktig del av FastPartners förvaltning. Vi bevakar löpande de möjligheter som finns till förvärv oberoende av marknadssituation.

FastPartners fastighetsutveckling bygger mycket på en stark kännedom om den lokala marknaden och en aktiv förvaltning inom beståndet. Vi har valt att i hög grad koncentrera fastighetsbeståndet till Storstockholm och Gävle. Dessutom arbetar FastPartner aktivt med att vidareutveckla själva processen kring fastighetsutveckling och projektfastigheterna för att åstadkomma en kostnadseffektiv och kvalitetsmässigt hög utvecklingsprocess. Det gäller allt från små lokalanpassningsprojekt till stora nybyggnadsprojekt. Arbetet sker i nära samarbete med våra hyresgäster.

Marknadssituationen ger över tid varierande möjligheter och förutsättningar. Inom de projekt som genomförs sker kontinuerligt riskanalyser inom skiftande områden. Det kan bland annat handla om ekonomiska risker, tekniska risker, marknadsrisker, politiska risker eller kommunikativa risker. Samtidigt studeras även de möjligheter och övriga förutsättningar som finns i projekten.

FastPartner har under 2009 som vanligt varit aktiv i sin fastighetsutveckling. Näringsfastigheterna i Gävle är äldre logistik- och produktionslokaler som står under ständig utveckling. Under 2008 uppfördes ett höglager och aktuellt under 2009–2010 är Näringsen 10:4 som utvecklas från produktionslokaler för Ericsson till produktion, logistik och kontorslokaler till ett flertal hyresgäster. Nya spännande uppdrag väntar hela tiden i de centralt

belägna Näringsfastigheterna i Gävle som har närhet till hamnen och järnvägen.

På fastigheten Andersberg 14:32 har en logistik- och säkerhetsanläggning uppförts åt Panaxia med inflyttning i januari 2010. Byggnaden innehåller en modern logistikanläggning med stora kyl- och fryslager och Panaxia har även sitt Gävlekontor här. Fastigheten ligger i direkt anslutning till E4.

I Västberga har FastPartner fortsatt utvecklingen för befintliga och nya hyresgäster. Det gäller lokaler för såväl produktion, forskning och utveckling som kontor. Sandvik och Nobel Biocare har flyttat in i nybyggda samt ombyggda lokaler. För båda dessa hyresgäster har utvecklingen skett i nära samarbete med FastPartner.

I Bromsten har FastPartner i samarbete med Stockholm stad inlett arbetet med nya detaljplaner för fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1. På Gunhild ska en företagsby byggas med ca 20 000 m² lokaler. Här prövas även möjligheterna för en idrottsanläggning i en så kallad multihall med flera verksamheter inom både idrott, friskvård och sjukvård. På fastigheten Gustav 1 planeras bostäder.

Byggnationen ska inledas senast 2012 förutsatt att detaljplaneringen är färdigställd.

Fastigheten Krejaren 2 delas genom 3D-fastighetsbildning i två fastigheter, Krejaren 2 med kommersiella lokaler för handel och kontor samt Krejaren 4 som byggs för bostadsrätter. Under 2009 har projektet övergått i en byggandefas efter den tidigare rivningen och bergschakten. I december 2009 var stommen och taket på plats och fasaderna mot Östermalmstorg och Nybrogatan började färdigställas. I januari 2010 påbörjade Åhléns inflyttningarna och varuhuset öppnade i mitten av mars. Successivt flyttar därefter kontorshyresgäster och bostadsrättsköpare in i fastigheten. Under 2010 kommer fastigheten att färdigställas. Totalt byggs cirka 10 000 m² LOA/BOA inom Krejaren.

Kommande utvecklingsfastigheter är bland annat Stansen 1 i Täby, Riksby 1:13 i Bromma och Lönelistan 1 & 2, Timpenningen 2 och Arbetsbasen 3 med flera i Västberga.

Under året har FastPartner genomfört ett antal större utvecklingsprojekt. Inom fastighetsbeståndet finns 125 000 kvadratmeter byggrätter att utveckla i Stockholm. Det ger



FastPartners fastighetsutveckling bygger mycket på en stark kännedom om den lokala marknaden och en aktiv förvaltning inom beståndet.



Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

goda förutsättningar för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet. Lokalanpassningarna fortsätter löpande tillsammans med våra hyresgäster över hela vårt bestånd. Under 2009 har FastPartner investerat 266,1 MSEK i eget bestånd. Vid årsslutet uppgick fastigheter under uppförande till 613,1 MSEK.

Delägda fastigheter

År 2006 avyttrade FastPartner ett fastighetsbestånd i Gävle omfattande 11 bostadsfastigheter, en skola samt en industrifastighet. Fastigheterna förvärvades av FastProp Holdingkoncernen, vilken ägs gemensamt av FastPartner och danska Property Group A/S. FastPartners ägarandel i koncernen uppgår till 50 procent. FastPartner handhar den tekniska förvaltningen av fastigheterna och sköter även den administrativa förvaltningen av bolagen i koncernen.

Fastighetsvärdering

Under 2009 har FastPartner fortsatt att genomföra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av ett oberoende värderingsinstitut, DTZ. De delägda fastigheterna har värderats av Forum Fastighetsekonomi. Under 2009 har dessutom projektfastigheterna värderats enligt IFRS-reglerna. De stora projektfastigheterna är Krejaren 2 och Andersberg 14:32. Här påverkas värdet till mycket stor del av uthyrningssituationen i respektive fastighet. Andersberg 14:32 var till fullo uthyrd innan byggprojektet inleddes och i Krejaren har uthyrningen fortsatt successivt under pro-

jektets gång. Åhléns tecknade kontrakt innan byggstart och under hösten har både Segulah och Swedbank tecknat hyreskontrakt.

Värderingsföretagets underlag utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen kännedom och information om ort och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastighetenas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

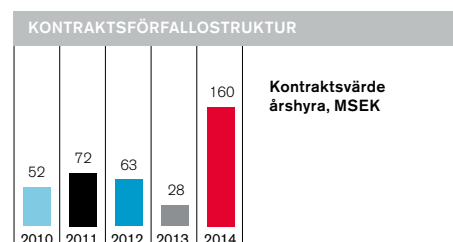
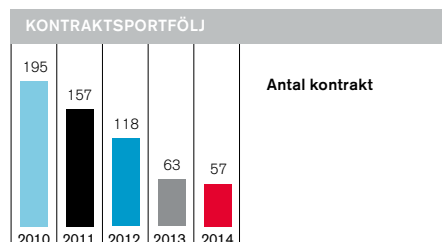
För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet på fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Värdet på koncernens fastigheter uppgick vid årets slut till 4 428,8 (4 192,6) MSEK, varav 613,1 (371,8) MSEK avser fastigheter under uppförande.

Av årets realiserade värdeförändringar om –87,1 MSEK avser –37,6 MSEK beståndet i Stockholm och –44,2 MSEK avser beståndet i Gävle. Realiserad värdeförändring under 2009 för region Väst uppgår till –5,3 MSEK.

HYRESINTÄKTER

**410,9
MSEK**



FASTIGHETSRÖRELSEN	2009	2009	2009	2009	2008
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	kvartal 4	kvartal 3	kvartal 2	kvartal 1	kvartal 4
Hyresintäkter	104,7	99,1	102,7	104,4	175,2
Fastighetskostnader	–43,7	–29,9	–35,2	–37,9	–47,1
Driftnetto	61,0	69,2	67,5	66,5	128,1
Överskottsgrad %	58,3	69,8	65,7	63,7	73,1
Central administration	–4,4	–3,8	–3,4	–4,5	–4,3
Finansiella poster	–5,8	–4,2	–11,9	–11,5	–29,8
Andel i intresseföretags resultat	–2,0	0,0	1,0	1,0	–2,0
Förvaltningsresultat	48,8	61,2	53,2	51,5	92,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–16,8	–14,1	–39,4	–13,2	–104,3
Resultat efter finansiella poster	32,0	47,1	13,8	38,3	–12,3

Regionsöversikt

REGION STOCKHOLM

I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Lunda/Spånga/Bromma, Västberga/Årsta, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd. Region Stockholm innefattar även enskilda fastigheter i Upplands Väsby, Lidingö, Norrköping, Södertälje och Åtvidaberg. Gemensamt för FastPartners fastigheter i Region Stockholm är att de ligger i tillväxtområden med goda kommunikationer.

Fastighetsbestånd Stockholm	2009	2008
Hyresintäkter, MSEK	349,5	312,0
Driftnetto, MSEK	233,1	198,1
Uthyrningsgrad, %	91,6	91,4
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	3 800,1	3 549,7
Area, tkvm	349,9	341,8
Ytfördelning, %	71	71

REGION GÄVLEBORG

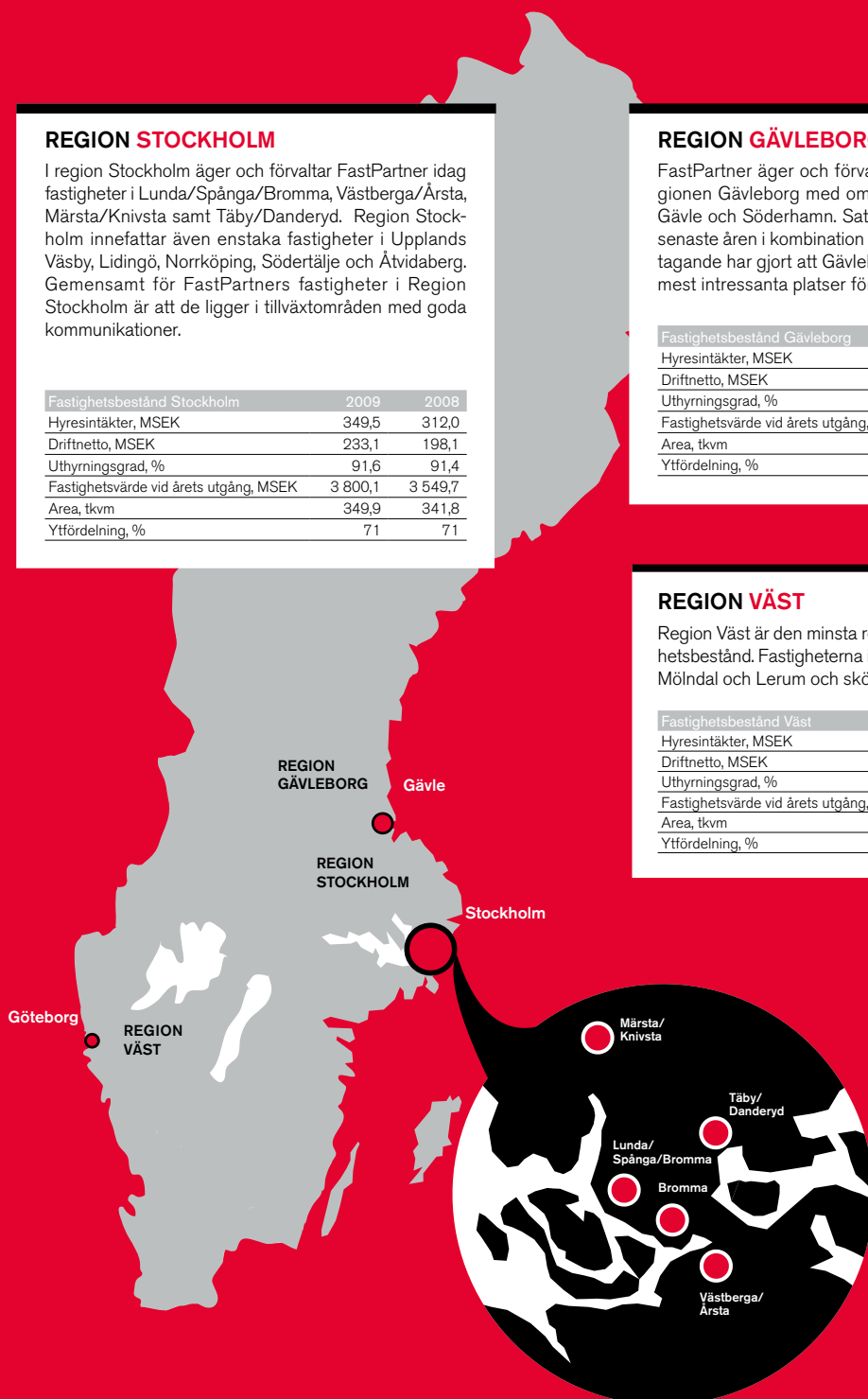
FastPartner äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregionen Gävleborg med omnejd. Fastigheterna finns i Gävle och Söderhamn. Satsningar på infrastruktur de senaste åren i kombination med ett gott klimat för företagande har gjort att Gävleborg idag är en av Sveriges mest intressanta platser för företagsetableringar.

Fastighetsbestånd Gävleborg	2009	2008
Hyresintäkter, MSEK	45,8	161,8
Driftnetto, MSEK	25,2	143,7
Uthyrningsgrad, %	89,3	94,4
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	523,0	532,6
Area, tkvm	118,8	118,8
Ytfördelning, %	24	24

REGION VÄST

Region Väst är den minsta regionen i FastPartners fastighetsbestånd. Fastigheterna i region Väst ligger i Göteborg, Mölndal och Lerum och sköts genom egen förvaltning.

Fastighetsbestånd Väst	2009	2008
Hyresintäkter, MSEK	15,6	14,4
Driftnetto, MSEK	5,9	3,5
Uthyrningsgrad, %	93,7	84,8
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	105,7	110,3
Area, tkvm	22,4	22,4
Ytfördelning, %	5	5



REGION STOCKHOLM



Håkan Bolinder, Regionchef



Johan Böckert, Regionchef

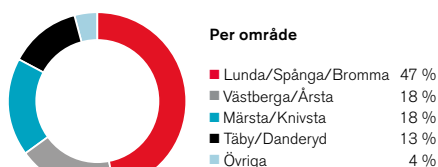
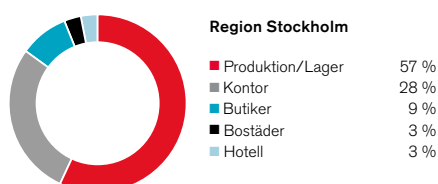
Stark position i huvudstaden

Nedgången i världsekonomin har skapat avmattning även på fastighetsmarknaden. I Sverige är Stockholm ändå den region där företagen hittills har klarat sig förhållandevis bra. Trots tuffare tider har FastPartner hyrt ut för 16,5 MSEK i nya intäkter för 2009. Vi har flera offerter ute och flera nya skrivna och muntliga avtal med befintliga och nya kunder.



FastPartner har ett proaktivt förhållningssätt som går ut på att förekomma problem och hitta lösningar för våra hyresgäster utifrån de förutsättningar som råder på marknaden och hos kunden.

YTFÖRDELNING



DRIFTNETTO*

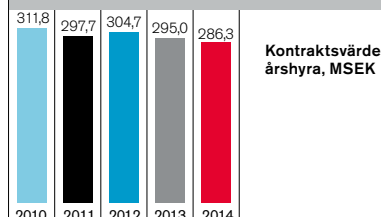
**248,0
MSEK**

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2009

Sandvik AB	36 900 kvm
Panaxia AB	36 600 kvm
Arrow Nordic AB	9 174 kvm
Nobel BioCare AB	6 600 kvm
Mio Stockholm AB	5 975 kvm

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



NYCKELTAL

	Lunda/Spånga/Bromma		Västberga/Årsta		Märsta/Knivsta		Täby/Danderyd		Övriga Fastigheter		Totalt	
Region Stockholm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	169,3	1 024,6	73,1	1 132,1	56,2	909,5	39,8	902,7	11,0	896,0	349,5	1 026,2
Drifstkostnader	-26,9	-162,9	-6,5	-100,6	-12,8	-206,7	-6,0	-135,5	-1,9	-155,3	-54,1	-158,8
Reparation och underhåll	-9,7	-58,8	-3,8	-58,1	-6,8	-109,7	-3,0	-68,1	-1,3	-110,3	-24,6	-72,3
Fastighetsskatt	-4,2	-25,1	-1,4	-21,4	-2,5	-39,9	-1,9	-43,1	-0,3	-21,4	-10,2	-29,8
Tomträttsavgifter	-8,4	-50,8	-3,9	-60,8	-0,1	-2,1	-0,1	-2,2	-0,1	-6,5	-12,6	-37,1
Driftnetto*	120,1	727,0	57,6	891,2	34,0	551,3	28,9	653,7	7,4	602,5	248,0	728,2
Fastighetsvärde vid årets utgång**	351,2		761,7		488,7		521,2		105,7		3 228,5	
Driftnetto, %	8,8		7,6		6,9		6,0		7,5		7,7	

*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

**Projektfastigheten Krejaren 2 ingår ej i tabellen. Värde vid årets slut uppgår till 571,7 MSEK.

■ FastPartner arbetar sparsmakat med reklam och annonsering och ser istället fördelarna med att lägga resurser och engagemang nära hyresgästen. Därför känner vi våra kunder väl och vi satsar långsiktigt i våra samarbeten. FastPartner har ett proaktivt förhållningssätt som går ut på att förekomma problem och hitta lösningar för våra hyresgäster utifrån de förutsättningar som råder på marknaden och hos kunden.

I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Västberga/Ärsta, Lunda/Spånga/Bromma, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd. Till region Stockholm räknas även enstaka fastigheter som FastPartner äger och förvaltar i Upplands Väsby, på Lidingö samt i Norrköping, Linköping, Södertälje och Åtvidaberg.

Östermalmstorg 1 står färdig 2010

Fastigheten Krejaren på Östermalmstorg kommer att stå klar 2010. Krejaren innehåller 4 100 kvadratmeter handel, 4 700 kvadratmeter kontor och 1 300 kvadratmeter bostäder. Kontrakt har tecknats med Åhléns AB, som hyrt samtliga handelsytor samt Segulah och Swedbank.

350 000 kvadratmeter

FastPartner äger och förvaltar 70 fastigheter inom Region Stockholm med en uthyrningsbar yta på cirka 349 900 kvadratmeter samt byggrätter med en uthyrningsbar yta på drygt 125 000 kvadratmeter. Under 2009 tecknades nya kontrakt på cirka 18 000 kvadratmeter i Stockholmsområdet vilket motsvarar årshyror om cirka 16,5 MSEK.

Under 2009 har FastPartner genomfört ett antal om- och tillbyggnader i storleksklassen 3-8 MSEK, varav Västberga utgör 8 MSEK och Lunda/Spånga/Bromma utgör 7 MSEK.

Attraktionskraft och tillväxt

FastPartner arbetar aktivt med att öka attraktionskraften i de områden där våra fastigheter finns. Bland annat arbetar vi i olika projekt som syftar till att stimulera lokal tillväxt och nyetableringar. I Lunda deltar FastPartner aktivt i styrelsen för Lunda Företagsgrupp. Företagsområdet har av Stockholm Business Region, SBR, utsetts till att som första företagsområde starta upp ett upprustningsprojekt av området. FastPartner är sammankallande för projektet. Företagsgruppen har årliga medlemsmöten med polis och bevakningsföretag för att stämma av statusen i området. En ny hemsida har tagits fram med information om medlemmar och kommande aktiviteter.

FastPartner arbetar för att utveckla servicen

för de som arbetar i området. De senaste åren har två restauranger öppnats i våra fastigheter och i dagsläget arbetar FastPartner med att etablera en närbutik. FastPartner har ett nära samarbete med kommunala tjänstemän på stadsdelsnivå och lokala politiker för att främja näringslivet och öka trivsel och säkerhet i området. Gemensamma aktiviteter med det lokala föreningslivet, till exempel sponsorräffar samt trygghets- och trevnadsvandringar genomförs årligen tillsammans med tjänstemän från stadsdelen och andra fastighetsägare.

I Märsta driver FastPartner marknadsgruppen i Märsta centrum som anordnar olika aktiviteter för att stimulera handeln och öka besöksantalet i centrumet. Även i Västberga är FastPartner engagerade i en fastighetsgargrupp för att göra området mer attraktivt.

Framåtblick

Även om de ekonomiskt svårare tiderna naturligtvis innebär utmaningar ser framtiden för regionen ljus ut. Uthyrningsgraden är hög och vi märker ett stort intresse för den typ av lokaler som vi erbjuder.

Framledes arbetar FastPartner med en strategi för så kallade "omöjliga fastigheter" – fastigheter med ytor som på grund av placering och utseende är svåra att hyra ut. Det är mindre ytor som ligger i anslutning till andra uthyrda lokaler och i framtiden ska FastPartner arbeta aktivt med dessa ytor, exempelvis genom omförhandling med intilliggande hyresgäster. Vissa ytor är mer attraktiva än andra – ofta lagerlokaler – och med lite is i magen kan även kontor i anslutning till lagret bli uthyrt, om företaget väntar med uthyrning till "rätt" tillfälle uppstår.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter. Konvertering från olja eller direktel till fjärrvärme eller bergvärme pågår i ett flertal fastigheter, vilket ger betydande kostnads- och miljömässiga besparingar.



FastPartner har ett nära samarbete med kommunala tjänstemän på stadsdelsnivå och lokala politiker för att främja näringslivet och öka trevnad, trivsel och säkerhet i området.

ANTAL
FASTIGHETER

70 st



LUNDA/SPÅNGA/BROMMA

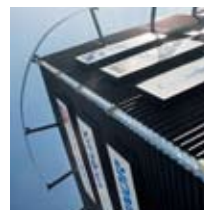
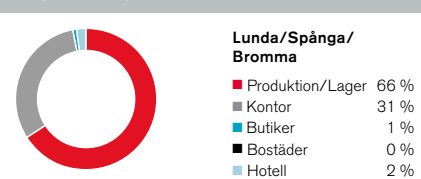
Lunda/Spånga fortsätter att utvecklas på flera plan. I Lunda deltar FastPartner i styrelsen för Lunda Företagsgrupp. Vi har ett nära samarbete med kommunala tjänstemän och lokala politiker för att främja näringslivet och öka trevnad, trivsel och säkerhet i området.

Total uthyrningsbar yta i Lunda Spånga är cirka 120 000 kvadratmeter. FastPartners nyuthyrning under året var cirka 6 300 kvadratmeter. Nya hyresgäster är Strömberg Distribution, Ambius, IN-CC och Bilfinger/Berger. Bland FastPartners övriga hyresgäster i Lunda finns VWR International AB, OBH Nordica, Novator AB, JCDecaux, Arrow Nordic, Ahlsell, Citroen Sverige och IBIS Hotel.

Nytt säkerhetscentrum i Bromma

I Bromma har FastPartner en stor etablering i form av fastigheten Riksby 1:13. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Bromma flygplats. Vid halvårsskiftet inleddes ombyggnation om 3 400 kvadratmeter för Byggmax. Panaxia Security är den dominerande hyresgästen i fastigheten och hyr 36 600 kvadratmeter på ett tioårigt avtal. I Bromma har FastPartner även ytterligare bygggrätter motsvarande cirka 15 000 kvadratmeter.

YTFÖRDELNING



En ny företagsby växer fram

FastPartner äger fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 i Bromstens industriområde i Spånga. På Gunhild 5 byggs cirka 18–20 000 kvadratmeter lokaler i en företagsby med tonvikt på industri, hantverk och lager. På Gustav 1 får FastPartner möjlighet att bygga cirka 200 bostäder. Planarbetet för företagsbyn påbörjades under 2009. Planarbetet för bostäderna har ännu ej påbörjats. I företagsbyn planeras även en stor multisporhall om cirka 5–7 000 kvadratmeter med tillskott av gym och friskvårdsanläggning samt restaurang och bowling. Byggnation av sporthallen är planerad att påbörjas senast under 2012. Nu omförhandlas kontrakt med gamla hyresgäster och nya kontrakt skrivs med nya hyresgäster.

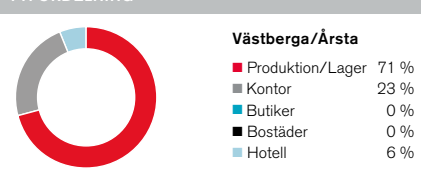


Vi har ett nära samarbete med kommunala tjänstemän och lokala politiker för att främja näringslivet och öka trevnad, trivsel och säkerhet i området.

VÄSTBERGA/ÅRSTA

Västberga är ett av Stockholms mest intressanta företagsområden. Det är nära till city och här finns dessutom en intressant mix av företagande i form av produktion, lager och logistik. Området har ett bra utbud av service och det gör området mycket attraktivt för företagare.

YTFÖRDELNING



Som en av de större fastighetsägarna i området arbetar FastPartner ständigt med att uppgadera Västberga från industriområde till modernt produktions- och distributionscentra.

Stor efterfrågan för FastPartner

FastPartner äger sju fastigheter i Västberga, intill E4/E20, och två fastigheter i Årsta. Totalt ligger uthyrningsytan på drygt 65 000 kvadratmeter och dessutom har FastPartner bygggrätter om ytterligare 60 000 kvadratmeter. Den största hyresgästen i området är Sandvik som nu utökar sin verksamhet med ytterligare ytor. Kombinationen av kontors-, forsknings-, lager- och industrilokaler, som utgör stommen i FastPartners fastighetsbestånd i Västberga, har i övrigt haft stor efterfrågan under året.

Bland hyresgästerna finns även Nobel Biocare, ett innovativt företag verksamt inom dentalteknik. Nobel Biocare växer kraftigt och har under året utökat sina ytor med 2 000 kvadratmeter, till 6 600 kvadratmeter. Andra hyresgäster är Teknos, Aare, ADI Alarmsystem och Sandströms Center.

Exklusiva bilar

I Årsta äger FastPartner fastigheten Allgunnen 7 om 1 772 kvm. Hyresgäst i fastigheten är Kaiser Bil, som är exklusiv återförsäljare av Lexus i Stockholm. Företaget har allt från showroom till fullserviceverkstad under ett och samma tak. Hyresavtalet sträcker sig till 2016.



Det är nära till city och här finns dessutom en intressant mix av företagande.

MÄRSTA/KNIVSTA/VÄSBY

Flera projekt som utvecklar Sigtuna Kommun har pågått under året. Med den omedelbara närheten till Arlanda Airport, Stockholm och Uppsala samt ett rikt utbud av hotell och konferensanläggningar är kommunen en stor mötesplats och optimal för nyetableringar.

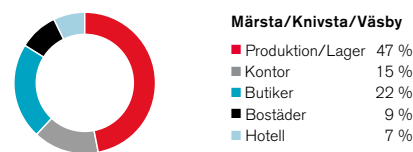
FastPartner äger Märsta Centrum med ett 60-tal butiker och kontor samt 82 bostäder. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 27 000 kvadratmeter och FastPartner har flera byggrätter inom området. FastPartner har fört diskussioner med flera rikstäckande detaljhandelsbolag om nyetableringar i Märsta. Endast några mindre kontorsytor är vakanta.

Arlandastad och Märsta Centrum

I Arlandastad har FastPartner ett antal lager- och logistikfastigheter samt en hotellanläggning. Nyuthyrningen under året var cirka 4 000 kvadratmeter och hyresgäster som tillkommit eller utökat ytan är bland annat RK Enter, Sigtuna Friskolor och Arbetsförmedlingen. De största hyresgästerna är Axfood, Överskottsbolaget, Visma, Park Hotel och Sigtuna Kommun.

Förhandling pågår om en utbyggnad av Park

YTFÖRDELNING



Hotel och om uppförande av en ny byggnad i Märsta centrum.

FastPartner är, i nära samarbete med handlarna, engagerade i olika projekt för att utveckla bland annat exteriören i Märsta Centrum.

100-procentig uthyrning

Knivsta Kommun fortsätter expandera. FastPartner har hundra procentig uthyrning i området och flera hyresgäster har utökat sin yta. Företaget har även byggrätten till Gredelby 24:1.

Stor efterfrågan i Upplands Väsby

Messingen, där FastPartners fastighet ligger, är i omvandling från industri- och bostadsområde till företagsby. Detta har medfört stor efterfrågan på lokaler. FastPartners fastigheter Nedra Runby 1:9 och 11 kan komma att beröras av en ombyggnad.



FastPartner äger Märsta Centrum med ett 60-tal butiker och kontor samt 82 bostäder. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 27 000 kvadratmeter.

TÄBY/DANDERYD

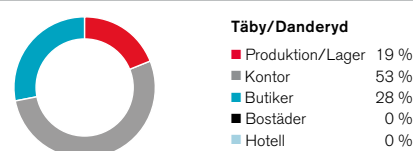
Den snabba kommunikationen in till Stockholms city och det goda företagsklimatet gör kommunerna Täby och Danderyd synnerligen attraktiva för etablering av nya företag.

I Fogdens handels- och industriområde har FastPartner två fastigheter. MIO Möbler är den största hyresgästen. För ICA Stop pågår ett omfattande utvecklingsprojekt, med fler parkeringsplatser och planerad utökning och förädling av lokalerna. Andra hyresgäster är Onoff, Sportex, Sats Sports Club och Ahlsell.

I Täby arbetar FastPartner tillsammans med kommunen för att förändra detaljplanen för fastigheten Stansen 1. År 2012 påbörjar FastPartner bostadsbebyggelse i området.

FastPartners största hyresgäst i Näsbypark företagsby är Aleris Diagnostik, som förlängt sitt hyresavtal med sex år. Brandskyddsmå-

YTFÖRDELNING



larna i Sverige har under året utökat sina lokalytor markant. Övriga hyresgäster är bland andra Beweholt Reklam, Bring Citymail, Transit Bredband och Mellansvenska Elektriska.

I Täby Kyrkbys handels- och industriområde köpte FastPartner två fastigheter i slutet av året. Hyresgäster är Megger Sweden, Aktiv Bilfinans, Täby Plåtslageri och Classes Garage.

I Danderyd äger FastPartner en fastighet om cirka 2 000 kvadratmeter. Bland hyresgästerna finns bland andra Rubrik Media och Bilcity.



I Täby arbetar FastPartner tillsammans med kommunen för att förändra detaljplanen för fastigheten Stansen 1. 2012 påbörjar FastPartner bostadsbebyggelse i området.

ÖVRIGA FASTIGHETER

FastPartner äger och förvaltar även ett antal enstaka fastigheter i Södertälje, Norrköping, Linköping och Åtvidaberg.

I fastigheten Löjan 13 i Södertälje har FastPartner slutfört en ombyggnation för Meko-

nomen samt byggt om och utökat för Jesper Markussons Bil AB. I Norrköping äger och förvaltar FastPartner en fastighet med hyresgästerna Swedol och Brandkåren. I Åtvidaberg har FastPartner en fastighet med bland annat hyresgästerna Netto, Systembolaget, Apoteket och Folk tandvården. Fastigheten i Åtvidaberg innehåller även bostäder.

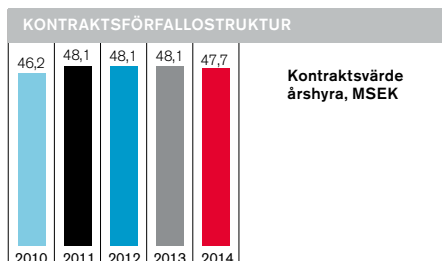
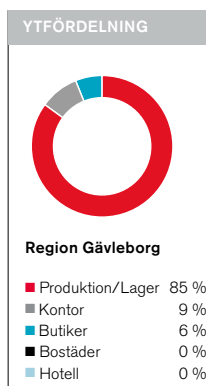
REGION GÄVLEBORG



Anders Svensson, Regionchef

Ett omtumlande år

Även Gävle har drabbats av de ekonomiskt tuffare tiderna. Ericssons beslut om nedläggning är ett hårt slag och innebär stor vakans för regionen. Samtidigt har Gävles expansiva näringsliv inneburit spännande etableringar och framgångar hos många företag. FastPartner har underlättat för hyresgäster med kraftiga nedgångar i verksamheten samtidigt som vi har medverkat i andra hyresgästers expansionsplaner.



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA*

Per 31 december 2009

FLB Logistik AB	15 001 kvm
Mekanotjänst i Söderhamn AB	7 837 kvm
Ex & Co	4 534 kvm
Kraft Foods	4 620 kvm
Ulnö AB	4 534 kvm

*Avser FastPartners helägda fastigheter.

DRIFTNETTO*

**28,3
MSEK**

NYCKELTAL*

Region Gävleborg	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	45,8	385,9
Driftkostnader	-11,6	-97,7
Reparation och underhåll	-5,1	-42,6
Fastighetsskatt	-0,9	-7,6
Tomträttsavgifter	0,0	0,0
Driftnetto**	28,3	238,0
Fastighetsvärde vid årets utgång***	481,6	
Driftnetto, %	5,6	

*Avser FastPartners helägda fastigheter.

**Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

***Projektfastigheten Andersberg 14:32 ingår ej i tabellen. Värdet vid årets slut uppgår till 41,4 MSEK.

FastPartner har under året fortsatt att ta aktiv del i utvecklingen av Gävle som etableringsort, bland annat genom ordförandeskapet i samverkansprojektet Marknadsplats Gävle. Projektet är ett av flera pågående projekt, där samverkan mellan kommunen och näringslivet startats för att positivt påverka Gävles utveckling. Projektet, som samlar de större fastighetsägarna, har under 2009 anställt en projektledare på tre år.

200 000 kvadratmeter

Inom Region Gävleborg ansvarar vi för 19 fastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 200 000 kvadratmeter samt byggrätter på drygt 25 000 kvadratmeter. Elva av fastigheterna, med en uthyrningsbar yta på cirka 78 000 kvadratmeter, är hälftenägda och utgör cirka 40 procent av regionens totala uthyrningsbara yta. De största hyresgästerna inom det hälftenägda beståndet är Ericsson som hyr 44 700 kvadratmeter och Gavlefastigheter som hyr 14 627 kvadratmeter. I tre av de hälftenägda fastigheterna pågår ombildning till bostadsrättsföreningar och per den 11 mars 2010 avyttrades fastigheterna Norrtull 22:7 och Norrtull 24:9.

Under 2009 tecknades nya kontrakt på cirka 4 500 kvadratmeter vilket motsvarar årshyror om cirka 5,6 MSEK. FastPartner har byggt om fastigheter och anpassat lokaler för totalt cirka 2,4 MSEK.

FastPartners mål är att bli den dominerande fastighetsägaren för kommersiella lokaler i Gävle.

Företagshotellet i Söderhamn växer

I den före detta Ericssonfabriken i Söderhamn ligger Björnänge Företagshotell. Med fastighetens möjligheter till stor variation av verksamheter, logistikhantering och ett bra serviceerbjudande fortsätter företagshotellet att intressera företagare i Söderhamn med omnejd.

FastPartner har under 2009 kunnat väl-

komna Miroi, Gävleborgs företagshälsovård, Utbildarna, skolprojektet och Jabster som nya hyresgäster. Sedan tidigare finns Mekanotjänst, Rimaster, Selga, Posten, Poståkeriet, BLF, Kaeser Kompressorer, ES Construction samt Telecom Valley. Totalt har företagshotellet ett 20-tal hyresgäster.

Pionjärer på Ersbo-området

FastPartner och Panaxia Logistik är pionjärer i Gävle kommuns storsatsning på Ersbo-området vid E4:ans södra infart till Gävle, en logistisk knutpunkt med stor potential enligt alla intressenter. Området är på totalt 300 000 kvadratmeter med en planerad total byggnation av 150 000 kvadratmeter för industri-, logistik-, transport- och kontorslokaler.

FastPartner är det första företaget som etablerar sig i området. Byggnaden som uppförts för Panaxia är på 2 700 kvadratmeter. Den stora markytan, cirka 20 000 m², är iordningställd för lastbilsuppställningar.

Framåtblick

Konjunkturläget blir naturligtvis en faktor med

betydelse för utvecklingen på fastighetsmarknaden i Region Gävleborg även under 2010. För FastPartners del handlar det mycket om att tillsammans med övriga stora fastighetsägare fortsätta att marknadsföra Gävle som etableringsort.

En väsentlig utmaning blir att vända våra vakanta lokaler från att vara en belastning till att bli en tillgång i arbetet. Det handlar också om att snabbt kunna ställa om och anpassa oss efter de förändringar som våra hyresgäster genomgår.

FastPartner ser stora möjligheter med Gävlerregionen. Inte minst har den pågående och planerade utvecklingen av infrastrukturen i och kring Gävle stor betydelse för framtidsstron. Utöver E4:ans utveckling byggs mellan 2011 och 2013 dubbelspåret mellan Furuvik och Skutskär, vilket innebär hög kapacitet på Ostkustbanan som i sin tur stärker kommunikationerna till och från Gävle. En annan framtida satsning på kommunikationerna är E16 mellan Gävle och Oslo, som när den förverkligas kommer att stärka norra mellansverige på många sätt.



FastPartner ser stora möjligheter med Gävlerregionen. Inte minst har den pågående och planerade utvecklingen av infrastrukturen i och kring Gävle stor betydelse för framtidsstron.

REGION VÄST



Johan Böckert, Regionchef

Stabil hyresgästsituation

■ Hyresgästsituationen i Region Väst är stabil. Regionen präglas av en stark industritradition och hög forsknings- och kvalitetsnivå. I Mölndal innehar FastPartner industrifastigheten Pelargonian 6, som omfattar butik, lager och verkstad. Hyresgästerna är bland annat Kakelpalatset, Stencentrum och Bilvaruhuset. I Gråbo, Lerum, äger FastPartner fastigheten Hjällsnäs 8:30-31, två kommersiella fastigheter. Dessa fastigheter utgör själva centrumkärnan i Gråbo. De största hyresgästerna är Bonum Livsmedel, Netto Marknad och Sparbanken.

DRIFTNETTO*

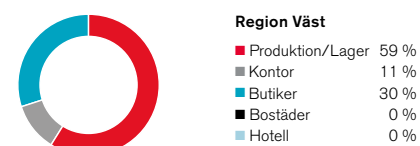
**6,7
MSEK**

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

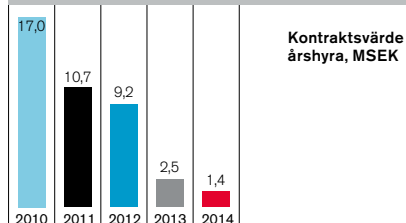
Per 31 december 2009

Bonum Livsmedel i Gråbo AB	1 963 kvm
Kakelpalatset i Mölndal AB	1 935 kvm
Hydraul-Center i Göteborg AB	1 670 kvm
Rodlin Sanco AB	1 486 kvm

YTFÖRDELNING



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



NYCKELTAL

Region Väst	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	15,6	697,8
Driftkostnader	-3,9	-173,0
Reparation och underhåll	-4,2	-186,3
Fastighetsskatt	-0,6	-24,7
Tomträttsavgifter	-0,3	-14,3
Driftnetto*	6,7	299,4
Fastighetsvärde vid årets utgång	105,7	
Driftnetto, %	6,2	

*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring

Finansiering och finansförvaltning

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2009 uppgick soliditeten till 29,6 (32,7) procent och räntetäckningsgraden uppgick till 4,5 (2,7) ggr.



Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse.

SOLIDITET

29,6%

Bakgrund

Att äga, förvalta och omsätta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. FastPartners tillgångar uppgick per 2009-12-31 till 5,0 miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna och dessa svarade för 29,6% respektive 60,0% av FastPartners finansiering per årsskiftet.

Räntekostnader utgör en av verksamhetens största kostnader. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger så låg genomsnittlig ränta som möjligt.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit mycket lyckat och lett till markant lägre räntekostnader för FastPartner. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var per 31 december 2009 1,7 (3,4) procent.

FastPartner bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel lånat kapital. FastPartners egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Eget kapital

FastPartners egna kapital uppgick per 31 december 2009 till 1 483,7 (1 537,9) miljoner kronor vilket motsvarade 29,6 (32,7) procent av bolagets totala finansiering. FastPartner strävar efter balans mellan en attraktiv avkast-

ning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. FastPartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt.

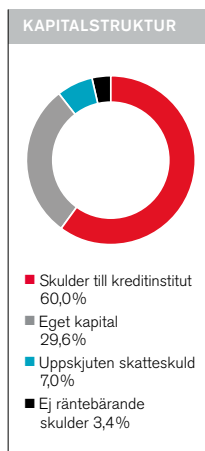
FastPartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 procent. För år 2009 uppgick avkastningen på eget kapital till 2,3 (-4,8) procent. Förbättringen är främst en följd av stabilare marknadsvärden på bolagets fastigheter och lägre räntekostnader till följd av riksbankens räntesänkningar av reporäntan under året. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 20 procent för de senaste tre åren och 75,9 procent för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 60,0 (58,9) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2009. De räntebärande skulderna är FastPartners huvudsakliga finansieringskälla och består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 2 997,0 (2 774,6) miljoner kronor. Av dessa lån är 398,2 (757,0) miljoner kronor klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller under 2010. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget kommer att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2010. Samtliga lån är tagna i SEK.

Säkerhet för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 3 555,0 pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar FastPartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernföretagen.



Övriga skulder

FastPartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 523,4 (393,4) miljoner kronor vilket motsvarar 10,5 (8,4) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att FastPartner erhåller hyresbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att FastPartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken hyra betalats. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att FastPartner saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 29,6 (32,7) procent. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid årets slut till 89,3 (28,5) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 27,5 (29,4) MSEK uppgick till 116,8 (57,9) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till 10,8 (–155,0) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och räntintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till –61,0 (–130,0) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnaderna som belastar övrig finansiell verksamhet under 2009 uppgick till 8,3 (8,1) MSEK. I de finansiella kostnaderna för fastighetsrörelsen ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om –0,2 (–9,0) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 211,0 (186,4) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 275,5 (118,2) MSEK. Förändring i rörelsekapitalet är påverkad av att engångsersättning om 67,8 MSEK fakturerades i december 2008, medan betalning erhöles under första kvartalet 2009. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 56,7 (–146,3) MSEK. Förbättringen om 203,0 MSEK förklaras främst av ett ökat kassaflöde

från den löpande verksamheten till vilket delvis ovannämnda engångsersättning bidragit samt lägre räntekostnader. Under året uppgick investeringar i anläggningstillgångar till 350,7 (529,9) MSEK varav 324,4 (531,4) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 88,8 (88,9) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 131,9 (265,4) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.

Övrig finansiell verksamhet

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgick orealiserade omvärderingar i finansiella investeringar till 48,5 (–50,0) MSEK, varav värdeförändringar i innehavet LinkMed uppgick till 41,0 (–24,6) MSEK. Investeringen i LinkMed uppgick vid årets slut till 101,0 (28,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgick till 155,5 (79,0) MSEK. Under året har FastPartner erhållit utdelning från LinkTech och Synoco om 1,4 (0,4) MSEK.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms också kortfristiga placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar, som utgjordes av placeringar i Sagax, till 28,3 (24,2) MSEK. Värdeförändringen på dessa placeringar uppgick för året till 6,2 (–8,6) MSEK. Under året har FastPartner erhållit utdelning från Sagax om 1,8 (1,8) MSEK.

ÅRETS KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL**211,0
MSEK**

FINANSIELLA INTÄKTER		
MSEK	2009	2008
Räntintäkter	18,1	21,5
Utdelningar	3,2	2,2
Resultat från finansiella placeringar	2,0	1,3
Summa finansiella intäkter	23,3	25,0

FINANSIELLA KOSTNADER		
MSEK	2009	2008
Lån hos kreditinstitut	–54,5	–124,5
Checkräkning	–0,2	–0,3
Övriga skulder	–3,8	–3,0
Pantbrevskostnader	–2,5	–2,2
Summa finansiella kostnader	–61,0	–130,0

RÄNTEBINDNINGSTRUKTUR				
Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta, %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2010	399,2	13,3	2,3	490,7
2011	1 782,2	59,5	1,4	1 850,8
2012	815,6	27,2	2,0	1 250,0
Totalt	2 997,0	100,0	1,7	3 591,5

FINANSIERING

- Räntebärande skulder
60,0 % (3 002,4 MSEK)
- Eget kapital 29,6 %
(1 483,7 MSEK)
- Uppskjuten skatteskuld
7,0 % (347,3 MSEK)
- Ej räntebärande skulder
3,4 % (170,7 MSEK)

Så hanteras riskerna

All affärsverksamhet står inför osäkerhet om framtida händelser. FastPartner utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bedöma och förebygga risker i verksamheten.

BESKRIVNING AV RISK	KONSEKVENS	RISKHANTERING	EXPONERING
Hyresnivårisk Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av FastPartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	LÅG
Kreditrisk FastPartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	MEDEL
Risker i samband med fastighetsförvärv Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvat kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	LÅG
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultat och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar FastPartner kontinuerligt med att försöka hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig FastPartner utslutande av det externa värderingsföretaget DTZ. FastPartner har gjort bedömningen att DTZ ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.	MEDEL
Exponering mot driftkostnadsförändring En stor kostnadspost för FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.	MEDEL

BESKRIVNING AV RISK	KONSEKVENS	RISKHANTERING	EXPONERING
Finansiella risker FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna av svenska affärsbanker. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis rätetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	HÖG
Ränterisk Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2009 uppgick de räntebärande skulderna till 2 997 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenheter skulle påverka räntekostnaderna med ca 30 miljoner kronor per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk.	LÅG
Organisatorisk risk FastPartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledning en tappat kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	FastPartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policys för det dagliga arbetet. FastPartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	LÅG
Operationell risk Inom ramen för den löpande verksamheten kan FastPartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledning en tappat kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	MEDEL
Miljörisk Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föreningar och andra miljöskador. FastPartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förväret känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot FastPartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	FastPartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför FastPartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom FastPartner.	LÅG
Exponering mot ändrad lagstiftning Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under året drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstlaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att FastPartner var tvungen att upplösa en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka FastPartner vid ändrad lagstiftning.	FastPartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. FastPartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns.	MEDEL

Hållbarhet en investering

För FastPartner är arbetet med hållbarhetsfrågor en investering, inte en kostnad. Vi sätter ansvarsfullt företagande i såväl ett miljömässigt och socialt som ett ekonomiskt perspektiv.



FastPartner arbetar aktivt med att öka säkerhet, trygghet och trivsel i de områden där våra fastigheter finns.

■ FastPartners miljöarbete berör alla delar av vår verksamhet, från medarbetare till förvaltning, fastighetsdrift och nybyggnation. Vi har under 2009 tagit ett stort steg framåt i vårt miljöarbete.

På ett socialt plan arbetar vi aktivt med säkerhetsfrågor i de områden där våra fastigheter finns. Detta gör vi för att öka trygghet, säkerhet och trivsel för de som bor och arbetar i områdena.

Miljöarbete bortom normen

FastPartners långsiktiga engagemang i det vi gör omfattar även våra satsningar för en bättre miljö. Arbetet innefattar exempelvis den normala fastighetsförvaltningen, transporter, miljösanering, avfallshantering som återvinning med tillhörande källsortering och kompostering. Dessutom genomförs ständigt förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över materialval och försöker se en miljömässig helhet.

Under 2009 inledde FastPartner GreenBuilding-certifiering av sin första fastighet, Krejaren 2. Det innebär att vi sänker energiförbrukningen i våra fastigheter med minst 25 procent utöver vad normen i BBR (Boverkets byggregler) kräver. Detta är ett arbete som sker löpande i våra befintliga fastigheter. Nybyggda fastigheter ska vara GreenBuilding-certifierade från start. Under 2009 inleddes även arbetet med ett nytt energiledningssystem. Varje år ställs nya speciella mål upp för miljö- och energiarbetet.

Ett målstyrt arbete

Miljöarbetet bedrivs med ett miljöledningssystem som grund. Miljöledningssystemet fungerar som ett beslutsstöd och omfattar arbetsbeskrivningar och rutiner för hur arbetet ska utföras. För varje fastighet görs separata energideklarationer.

Det här är FastPartners Miljö- och Energi-policy:

FastPartner ska med en långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och mot en minskad resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

Mål

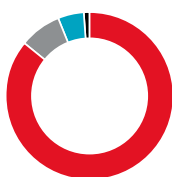
- FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatneutralt och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år.
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och ur hållbarhetssynpunkt.
- Miljöpåverkan ska minska i transporterna. Fordonspolicyn ska följas.
- Resursförbrukning ska minska, återvinningen öka och källsorteringen ska förbättras.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Fortsatt arbete sker med att konvertera olje- och gasanläggningar till bättre miljöalternativ.

Säkerhet i områden där vi finns

FastPartner arbetar aktivt med att öka säkerhet, trygghet och trivsel i de områden där våra fastigheter finns. Detta engagemang är viktigt ur såväl ett socialt som ett ekonomiskt perspektiv.

Arbetet sker i samarbete med olika företagsgrupper, kommunala tjänstemän och lokala politiker. Satsningar görs bland annat på upprustning av närmiljön i områdena, till exempel genom utökad belysning. Så kallade trevnads- och trygghetsvandringar är en annan viktig åtgärd för att öka säkerheten i områdena.

FÖRDELNING AV ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



- Fjärrvärme 86 %
- Olja 8 %
- EI 5 %
- Gas 1 %

VÄRMEENERGI OCH VATTENFÖRBRUKNING

Gradjusterad, MWh	2009
Fjärrvärme	41 732
EI	2 543
Olja	3 689
Gas	358
Summa	48 322
Vatten m³	166 400
Uthyrningsbar yta, tkvm	491

Handlingsfrihet skapar engagerade medarbetare

FastPartner har genom åren etablerat en snabbfotad organisation med korta beslutsvägar. Rätt kompetens är av största betydelse för en fortsatt framgångsrik utveckling av verksamhet och fastigheter. En viktig utmaning för koncernen är därför att hitta och behålla kompetenta medarbetare.

Våra tre vägvisare – långsiktighet, snabbhet och entusiasm

FastPartners tre kärnvärden gäller i lika hög grad internt som externt. Värderingarna genomsyrar våra relationer till varandra, till hyresgästerna och till andra intressenter. Värdeorden har tagits fram ur en gemensam diskussion med utgångspunkt från hur vi ser på oss själva, hur våra hyresgäster betraktar oss och hur vi vill arbeta framöver.

Entusiasmen lyser igenom i det vi gör. Med kunniga och engagerade medarbetare ser vi till att vi uppfyller våra hyresgästers behov och önskemål.

Ett öppet företagsklimat

FastPartner har en platt organisation. I kombination med en relativt specialiserad rollbeskrivning ger det varje medarbetare stor handlingsfrihet inom sitt område. På FastPartner råder ett öppet företagsklimat.

För att öka samhörigheten och det så viktiga interna erfarenhetsutbytet inom bolaget träffas vi ett par gånger om året för att diskutera verksamhetsgemensamma frågor och lära av varandra. Inte sällan anlitas externa experter inom områden som fastigheter, lagstiftning, skatter och miljö, som en del i en gemensam kompetensutveckling inom bolaget. Parallellt med detta sker individuell kompetensutveckling efter behov.

Hälsa

På FastPartner uppmuntras god hälsa och friskvård. Medarbetarna erbjuds hälsoundersökningar och ett årligt friskvårdsbidrag som ska användas till tränings- och friskvårdsakti-

viteter. Sjukfrånvaron i organisationen var för året 1,2 (3,6) procent. Hälsoriskerna är små och inga arbetsrelaterade incidenter har rapporterats under året.

Jämställdhet

FastPartners jämställdhetsplan visar att fördelningen mellan män och kvinnor i förhållande till företagets förutsättningar är rimlig. Regler och praxis vad gäller anställningsvillkor och lönesättning tillämpas lika för kvinnor och män. FastPartner arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor.

FAKTA:

FastPartner har per 31 december 2009 31 anställda varav tio arbetar på huvudkontoret i Stockholm. På lokalkontoren, i nära kontakt med våra hyresgäster, arbetar totalt 21 personer, varav 15 i Stockholm, fyra i Gävle, en person i Göteborg och en person i Söderhamn.



SJUKFRÅNVARO, %		
	2009	2008
Total sjukfrånvaro	1,2	3,6
Varav korttidssjukfrånvaro	1,2	0,6
Varav långtidssjukfrånvaro	0,0	3,0
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,5	2,9
Sjukfrånvaro för män	0,8	0,7

VÅRA KÄRNVÄRDEN

- Långsiktighet
- Snabbhet
- Entusiasm



Entusiasmen lyser igenom i det vi gör och med kunniga och engagerade medarbetare ser vi till att vi uppfyller våra hyresgästers behov och önskemål

MEDARBETARE		
	2009	2008
Antal anställda per 31 december	31	30
Antal kvinnor	11	12
Antal män	20	18
Snittålder	48	51
Snittålder kvinnor	49	47
Snittålder män	48	54

Aktie och aktieägare

FastPartner noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då Nasdaq OMX Stockholm öppnade, är aktien noterad på Mid Cap-listan.



FastPartners målsättning är att utdelning till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Börsvärde och kursutveckling

Börsvärdet på FastPartner uppgick den 31 december 2009 till 1 614 MSEK. Aktiekursen har under 2009 stigit med 72,8 procent, att jämföra med uppgången i SIX generalindex om 40,2 procent och Carnegies fastighetsindex om 20,1 procent. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 366 175 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 13 731 aktier.

FastPartner har sedan flera år tillbaka en likviditetsgarant för aktien. Garant är Remium AB. Sedan sommaren 2009 har FastPartner utökat med HQ Bank som ytterligare en likviditetsgarant för aktier. Syftet med det nya avtalet är att ytterligare främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetsgaranterna ställer köp- och säljkurs i FastPartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Utdelning

FastPartners målsättning är att utdelning till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i

övrigt. Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,0 kr för 2009. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2009 till 101,5 MSEK.

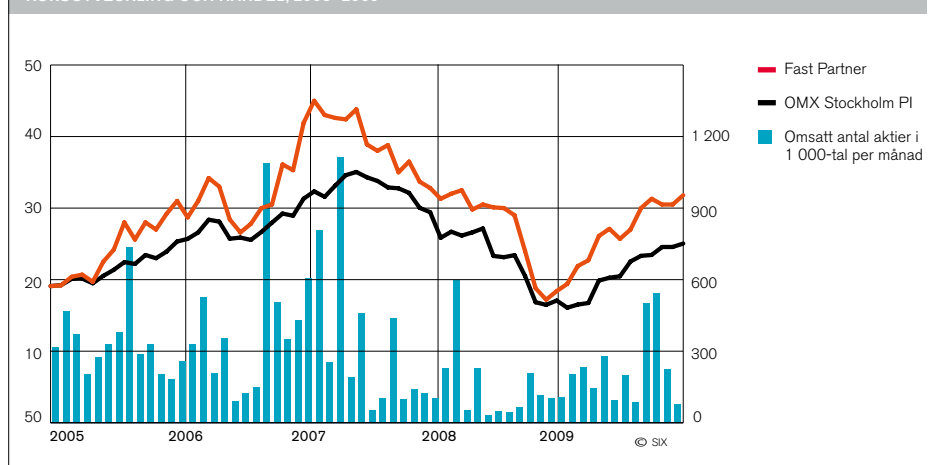
Aktieägare

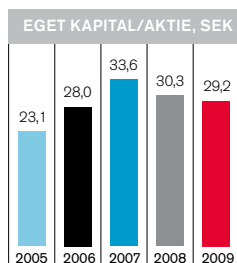
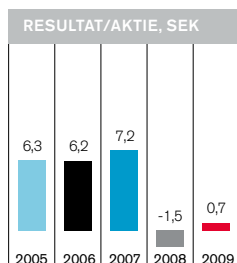
Antal aktieägare per 31 december 2009 uppgick till 1 365. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 377. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,4 procent av aktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Småbodelagsfond som äger 4,4 respektive 3,0 procent av aktierna.

Aktiekapital, antal aktier

Totalt antal utgivna aktier uppgår till 53 711 212 stycken, med ett kvotvärde på 10 kr/aktie. Vid årets ingång ägde FastPartner 2 943 212. Under 2009 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 2 943 212 aktier, vilket utgör 5,5 procent av totalt antal utgivna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2005–2009





DE FEM STÖRSTA ÄGARNA		
Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB*	38 254 000	75,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 224 062	4,4
Länsförsäkringar småbolagsfond	1 519 600	3,0
Kamprad, Ingvar	1 100 000	2,2
SIX SIS AG, W8IMY	992 000	1,9
	44 089 662	86,9
Övriga	6 678 338	13,1
Antal utestående aktier	50 768 000	100,0
FastPartner AB	2 943 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

*Varav 8 000 (8 000) aktier är utlånade till Remium AB och 60 000 (0) aktier är utlånade till HQ Bank i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2009-12-31					
Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Marknadsvärde (KSEK)
1–1 000	920	67,4	377 440	0,7	12 003
1 001–2 000	176	12,9	289 045	0,6	9 192
2 001–5 000	114	8,4	402 080	0,8	12 786
5 001–1 0000	63	4,6	507 068	1,0	16 125
10 001–20 000	40	2,9	597 194	1,2	18 991
20 001–50 000	16	1,2	504 476	1,0	16 042
50 001–100 000	12	0,9	755 314	1,5	24 019
100 001–	24	1,8	47 335 383	93,2	1 505 265
Summa utestående aktier	1 365	100	50 768 000	100	1 614 422
FastPartner AB	1		2 943 212		
Summa 2009-12-31	1 366		53 711 212		

Fem år i sammandrag

	2009	2008	2007	2006	2005
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	214,7	221,8 ²	170,0	104,0 ¹	102,9
Hysesintäkter	410,9	488,2	381,5	320,5	331,3
Fastighetskostnader	-146,7	-142,9	-128,8	-130,0	-125,9
Driftnetto	264,2	345,3	252,7	190,5	205,4
Central administration	-16,1	-15,2	-14,1	-13,8	-12,5
Andel i intresseföretags resultat	-	-0,6	4,4	-	-
Finansnetto	-37,7	-105,0	-66,2	-92,1	-93,6
Resultat före värdeförändringar och skatt	214,0	224,5	176,8	84,6	99,3
Värdeförändringar					
Fastigheter	-87,1	-282,3	357,9	210,5	251,5
Finansiella instrument	48,5	-50,0	-63,0	20,4	-7,9
Skatt					
Aktuell skatt	-3,6	-3,1	-5,2	1,5	1,1
Uppskjuten skatt	-137,2	33,8	-102,7	-2,0	-22,6
Resultat efter skatt	34,6	-77,1	363,8	315,0	321,4
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	3 815,7	3 820,8	3 943,5	3 177,1	2 781,9
Fastigheter under uppförande	613,1	371,8	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	392,4	314,1	396,4	456,9	239,5
Omsättningstillgångar	121,9	170,7	92,3	65,7	83,9
Likvida medel	61,0	4,3	150,6	222,4	397,2
Skulder					
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	2 997,0	2 774,6	2 469,0	2 205,0	2 052,2
Övriga långfristiga skulder	5,4	3,3	1,3	9,7	13,8
Kortfristiga skulder	170,7	180,0	164,1	137,4	130,3
Uppskjuten skatteskuld	347,3	210,1	243,8	141,1	126,8
Eget kapital	1 483,7	1 537,9	1 704,6	1 428,9	1 179,4
Balansomslutning	5 004,1	4 705,9	4 582,8	3 922,1	3 502,5
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	211,0	186,4	173,5	89,6	99,1
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	275,5	118,2	177,8	120,0	-217,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350,7	-529,9	-414,7	-226,8	750,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131,9	265,4	165,1	-68,0	-189,5
Årets kassaflöde	56,7	-146,3	-71,8	-174,8	342,7
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 773 125	50 838 275	50 988 250	51 000 000
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 792 100	50 953 000	51 000 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	29,6	32,7	37,2	36,4	33,7
Räntetäckningsgrad ggr	4,5	2,7	2,7	1,80	1,93
Avkastning på eget kapital %	2,3	-4,8	23,2	24,20	30,95
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/aktie	4,23	4,37	3,34	2,04	2,02
Resultat kr/aktie	0,68	-1,52	7,16	6,18	6,30
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	4,16	3,67	3,41	1,76	1,95
Eget kapital kr/aktie	29,2	30,3	33,6	28,0	23,1
Börskurs vid årets slut	31,8	18,4	32,8	41,9	31,0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	91,3	91,5	90,3	89,0	90,4
Driftnetto %	7,1	7,6	7,1	6,2	6,5
Överskottsgrad %	64,3	66,0	66,0	59,0	62,0

¹ Exklusive finansiell kostnad av engångskaraktär om 11 MSEK.² Inklusiv engångsersättning om 67,8 MSEK.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor, i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Hyresvärde

Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntebärande skulder

Skulder som löper med avtalad ränta.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier

Ledning

SVEN-OLOF JOHANSSON (1)

Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör
sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor
Fastigheter AB, bolag inom
FastPartner-koncernen och LinkMed AB.
Antal aktier i FastPartner
direkt samt via bolag och
närstående: 38 254 000
(förra året: 38 254 000).

PER SJÖLING (2)

Stockholm, född 1951.
Marknadschef.
Anställd år: 1998.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

DANIEL GERLACH (3)

Stockholm, född 1976.
Ekonomichef.
Anställd år: 2009.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

ANDERS SVENSSON (4)

Gävle, född 1950.
Regionchef.
Anställd år: 2003.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

HÅKAN BOLINDER (5)

Stockholm, född 1963.
Regionchef.
Anställd år: 2005.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

JOHAN BÖCKERT (6)

Stockholm, född 1965.
Regionchef.
Anställd år: 2005.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

SVANTE HEDSTRÖM (7)

Stockholm, född 1961.
Fastighetschef.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 2 500
(förra året: 0).



Styrelse och revisorer

PETER LÖNNQUIST (1)

Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 1995.
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON (2)

Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners
styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: Bland annat
Millnet AB, IQ Object AB, Litium
Affärskommunikation AB,
Östgöra Enskilda Bank
(Linköping), Mjärdevi Science
Park AB och AB Möbelsvärlden.se.
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0).

CHRISTOPHER JOHANSSON (3)

Stockholm, född 1977.
Teknologie Doktor. Kvantitativ
analytiker på Swedbank. Ledamot i Fast-
Partners styrelse sedan 2004 (suppleant
1998–2004).
Övriga uppdrag: Suppleant Compactor
Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner:
2 000 (förra året: 2 000).

EWA GLENNOW (4)

Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör i Marginalen AB.
Ledamot av FastPartners styrelse
sedan 2005.
Övriga uppdrag: ESCO Marginalen
AB, Finans AB Marginalen, Kredit AB
Marginalen, Bank 2 Bankaktiebolag,
Fastighets AB Marginalen.
Antal aktier i FastPartner:
10 000 (förra året: 10 000).

PETER CARLSSON (5)

Stockholm, född 1954.
Country Manager DnBNOR Sverige.
Ledamot i FastPartners styrelse
sedan 2008.
Övriga uppdrag: Ledamot i Sv
Bankföreningen, DnBNOR Asset
Management, Svensk Fastighets-
förmedling och SalusAnsvar AB.
0 (förra året: 0).

LARS WAHLQVIST (6)

Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 1987.
Övriga uppdrag: Bland annat
Nobel Biocare Procera
Advisory Board.
Antal aktier i FastPartner:
65 612 (förra året: 60 612).

ANDERS KELLER (7)

(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur.kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners
styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Ordförande i
Travelnet Sweden AB och vice ord-
förande i Grupptalan mot Skandia.
Antal aktier i FastPartner:
16 250 (förra året: 16 250).

REVISORER

DELOITTE AB

TOMMY MÅRTENSSON

Huvudsansvarig auktoriserad revisor.
Född 1948.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Verksamheten 2009

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har genom förvärv fortsatt att expandera i Stockholmsregionen med fastigheterna Oljan 2 och Bensinen 6 i Täby samt Etuiet 85 i Linköping och i Gävle med fastigheten Andersberg 14:32. Under året har arbetet med att färdigställa fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm fortsatt och uthyrningsarbetet har gått bra. Under vintern har även fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle färdigställts och Panaxia flyttade in i fastigheten i mitten av januari 2010. Den finansiella oron under året har genom sänkta räntenivåer påverkat FastPartners finansnetto positivt. Däremot har det rådande konjunkturläget hittills inte drabbat hyresmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar i någon väsentlig utsträckning.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle.

Vid årets början ägde FastPartner 83 fastigheter, till ett redovisat värde av 4 192,6 MSEK, varav fastigheter under uppförande 371,8 MSEK. Uthyrningsbar area uppgick till 482 995 kvadratmeter. Vid årets slut äger FastPartner 87 fastigheter, till ett redovisat värde av 4 428,8 MSEK varav fastigheter under uppförande uppgår till 613,1 MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgår den 31 december till 491 109 kvadratmeter.

Fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg 1 som färdigställs under 2010 innehåller 4 100 kvadratmeter handel, 4 700 kvadratmeter kontor och 1 200 kvadratmeter bostäder. Inflyttningen påbörjades i januari 2010 med Ähléns på hela handelsdelen. Därefter flyttar Segulah och Swedbank in på två plan i kontorsdelen under andra kvartalet. Under sommaren kommer de första bostadsrätterna i en 3D-fastighet att stå klara. Till hösten 2010 är byggnaden klar och projektet som inleddes 1999 går mot sitt slut. FastPartner har skapat en unik byggnad på en av Stockholms mest attraktiva adresser som naturligtvis certifieras enligt GreenBuilding.

Under 2009 förvärvade FastPartner fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle. Fastigheten bestod av en markyta om 21 200 kvadratmeter där FastPartner under hösten har färdigställt en byggnad åt Panaxia om 2 700 kvadratmeter. Gävle kommun har beslutat att upplåta ett område om totalt 300 000 kvadratmeter med en planerad total byggnation om 150 000 kvadratmeter för industri-, logistik-, transport- och kontorslokaler intill E4:ans södra infart. FastPartner är det första företag som etablerar sig i detta expansiva område.

Under 2009 förvärvade FastPartner även fastigheterna Oljan 2 och Bensinen 6 i Täby samt 60 procent av fastigheten Etuiet 85 i Linköping.

FastPartner är också hälftenägare till tio tidigare helägda fastigheter. Dessa fastigheter ägs av ett med Property Group A/S gemensamt bolag, FastProp Holding AB. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 78 075 kvadratmeter och består till 79 procent av kommersiella lokaler och 21 procent av bostäder. Fastighetsbeståndet förvaltas av FastPartner som även sköter den administrativa förvaltningen av bolagen.

Fastighetsvärdering

Under 2009 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos ett externt värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB. Nytt för i år är att även projektfastigheterna omfattas av extern värdering och värderas således under projektets gång till bedömt marknadsvärde. Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Av årets realiserade värdeförändringar om -87,1 MSEK avser -37,6 MSEK beståndet i Stockholm och -44,2 MSEK beståndet i Gävle. Realiserad värdeförändring under 2009 för region Väst uppgår till -5,3 MSEK. Värdeförändringen i fastigheterna beror främst på att avkastningskraven har ökat under året. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till 7,8 procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 410,9 (488,2) MSEK. Minskningen beror främst på att föregående år inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 1 774,4 (1 902,5) MSEK, och utgörs av 590 (604) kon-

trakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 375,1 (430,7) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 2,2 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 8,8 (8,8) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 3,0 (3,6) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2009 uppgår till 175,4 (–107,8) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar för fastigheter om –87,1 (–282,3) MSEK.

Driftnettot uppgår till 264,2 (345,3) MSEK. Försämringen i driftnettot förklaras främst av att föregående år inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 214,7 (221,8) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretaget FastProp Holding. Resultatandelen för 2009 uppgår till 0,0 (–0,6) MSEK.

Förvaltning av kapital

Kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 4 486,1 (4 315,8) varav eget kapital utgör 1 483,7 (1 537,9) MSEK och lånat kapital 3 002,4 (2 777,9).

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens fortlevnad och handlingsfrihet och att tillse att ägarna även fortsättningsvis erhåller avkastning på sina placerade medel. Fördelningen mellan eget och lånat kapital skall vara sådan att en god balans erhålls mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivning av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna. Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten Förändringar i eget kapital framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 procent och 35 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 29,6 (32,7) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 4,5 (2,7) ggr. Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2009 uppgår till 2,3 (–4,8) procent. Förklaringen till att avkastningsmålet på eget kapital inte uppnåddes under 2009 var de realiserade värdeförändringarna på fastigheter om –87,1 MSEK samt bortskrivning av uppskjuten skattefordran om –104,3 MSEK till följd av ändrad lagstiftning. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2009 om 2 (1,75) kr/aktie uppgår till 47,4 (39,6) procent av detta belopp. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning.

Finansiering

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 3 591,5 (3 957,0) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 2 997,0 (2 774,6) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder 398,2 (757,0) MSEK. Under första halvåret 2010 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Gentemot samtliga långgivare har FastPartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". FastPartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgår till 23,3 (25,0) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till –61,0 (–130) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –54,5 (–124,5) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 116,8 (57,9) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut är vid årets slut 1,7 (3,4) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser LinkMed. Bolaget noterades på Stockholms fondbörs i december 2006. Kursutvecklingen under året har varit positiv och ingår i FastPartners resultat som en realiserad värdeförändring med 41,0 (–24,6) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Innehaven klassificeras från och med detta räkenskapsår som kortfristiga placeringar jämfört med likvida medel föregående år. Jämförelsetalen för 2008 har justerats. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 28,3 (24,2) MSEK och bestod av placeringar i Sagax. Placeringarna har under året genererat en realiserad värdeförändring om 6,2 (–8,6) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 211,0 (186,4) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –324,4 (–531,4) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 222,4 (307,7) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2009 förvärvade FastPartner 4 (1) fastigheter för 58,3 (254,9) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 8 000 kvadratmeter. Fastigheterna avser framförallt industri-, kontors- och lagerfastigheter. Samtliga fastighetsförvärv har gjorts genom bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 266,1 (276,5) MSEK. Dessa investeringar avser till 199,8 (116,9) MSEK investeringar i fastigheten vid Östermalmstorg i Stockholm. Övriga investeringar under året avser bland annat uppförande av en ny fastighet i Gävle samt ombyggnation för flera hyresgästers räkning i Lunda/Spånga. Dessutom pågår kontinuerliga investeringar för hyresgästerna i Västberga. Under året har en del av en fastighet i region Väst avyttrats för 1,1 MSEK.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 31 (30) anställda, varav 11 (12) kvinnor och 20 (18) män. Medelantalet anställda har under året varit 29 (28), varav 11 (11) kvinnor och 18 (17) män.

Årsstämman 2009 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla:

Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma gäller som ovan.

I företagets ledning ingår 7 (7) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 5 002 (4 960) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 311 (1 132) kSEK har elagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 710 (613) kSEK varav ordföranden erhållit 215 (200) kSEK och övriga ledamöter 90 (75) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 45 (37,5) kSEK. Inga pensionspremier har elagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Styrelsen föreslår att riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för år 2010 ska vara de samma som för år 2009.

Miljö och energi

FastPartner har fortsatt att arbeta med miljö- och energifrågor under 2009. Energideklarationerna har färdigställts. Uppföljning och sänkning av energiförbrukning har varit prioriterade frågor under året. I fastighetsbeståndet analyseras och prioriteras de fastigheter som har störst för-

bättringspotential på miljösidan och tillika konstnadssidan. Fönsterbyten har påbörjats i fastigheten Pärnet 2 med mycket gott resultat för miljön och våra hyresgäster. Inomhusklimatet har förbättrats avsevärt med avseende på kallas och drag, vilket även medfört lägre energiförbrukning.

För fastigheten Krejaren 2 inleddes GreenBuilding-certifieringen under 2009 och den kommer att slutföras under 2010. Krejaren 2 är FastPartners första GreenBuilding byggnad. De fastigheter som kommer att nyproduceras framöver kommer samtliga att certifieras enligt GreenBuilding. I samband med certifieringen tas ett nytt energiledningssystem fram. Bolagets Miljö- och Energipolicy förstärks och inom organisationen utses en energiansvarig.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 250,2 (220,1) MSEK, och ett resultat före skatt på 206,4 (38,1) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 51,4 (1,1) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -57,9 (-132,1) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag till dotterföretag om 177,9 (162,5) MSEK.

Vid moderbolagets årsstämma 2009 lämnade årsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv.

Aktier

Totalt antal utgivna aktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner innehar 2 943 212 (2 943 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (24 100) aktier anskaffats under räkenskapsåret. FastPartners innehav av egna aktier utgör 5,5 (5,5) procent av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för aktier anskaffade under räkenskapsåret uppgår till 0 (30,0) kr/aktie, med ett kvotvärde på 10. Årets anskaffning motsvarar 0,0 (0,0) procent av totalt aktiekapital. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,60 (9,60) kr/aktie. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningspricer.

Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i FastPartner AB. Compactors Fastigheter AB ägarandel uppgår till 75,4 procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 1 januari 2010 har FastPartner sålt fastigheten Particentralen 8 i Årsta för 46 MSEK genom en bolagsförsäljning.

Den 25 februari 2010 har FastPartner ingått avtal med Svensk Fastighetsfond om att garantera en nybyggnation av en logistikfastighet vid E4:an vid Arlandastad.

Den 1 mars har FastPartner avyttrat sitt innehav om 60 procent av aktierna i bolaget Cvore AB. Cvore äger genom sitt dotterbolag fastigheten Etuiet 85 i Linköping.

Den 11 mars 2010 har FastPartners hälftenägda dot-

terbolag FastProp Gävle AB sålt fastigheterna Norrtull 22:7 och Norrtull 24:9 i Gävle för 78 MSEK genom bologsförsäljningar.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

FastPartner skall vara ett tillväxtföretag med fokus på kassaflöden och ökning av fritt eget kapital. Tillväxten skall i första hand ske genom utveckling av befintliga fastigheter och projekt. Uppstår förmånliga förvärvsmöjligheter, inom våra prioriterade förvaltningsområden i Stockholm och Gävle, kan även detta vara en möjlighet.

Bolagets långsiktiga räntestrategi är i huvudsak baserad på korta räntebindningstider vilket för 2009 har varit mycket lyckosamt. För 2010 kommer den genomsnittliga räntekostnaden att öka, dels genom att vissa av våra bankförbindelser börjar tillämpa egna beräkningar för sin funding i stället för STIBOR och därmed indirekt höjer sina marginaler, och dels genom att Riksbanken kommer att justera styrräntan uppåt. Den sammantagna effekten av detta blir dock mindre än vid en strikt tillämpning av STIBOR då de banker som tillämpar egna beräkningar för sin funding redan diskonterat stora räntehöjningar.

På hyresmarknaden har en viss sättnings redan konstaterats och det ser ut som vi nått en viss bottennivå. Efterfrågan på lokaler är förvånansvärt god trots att konjunkturen inte förbättrats nämnvärt, vilket kan bero på en viss strukturell omflyttning med fokus på effektiv ytanvändning.

Bakslag i konjunkturåterhämtningen kan dock inträffa, varför uthyrning är mycket prioriterat, och stora ansträngningar görs för att förlänga hyreskontraktens genomsnittliga avtalstider.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	1 16 372 906
Årets resultat	155 159 095
Summa	271 532 001

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 2 kr/aktie	101 536 000
Balanseras i ny räkning	169 996 001
Summa	271 532 001

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 31 december 2009, det vill säga 50 768 000 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämnings tidpunkten beroende på ytterligare återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International

Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2009. Vidare tillämpar koncernen även RFR 1.2 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 1 483,7 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 900,3 MSEK av vilka 271,5 MSEK är utdelningsbara. Det utdelningsbara egna kapitalet har påverkats, med ett belopp om 48,7 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 101,5 MSEK och utgör 47,3 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 47,4 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelning skall uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagna utdelning med 1,4 procentenhet från 29,6 procent till lägst 28,2 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Stockholm den 25 mars 2010

Styrelsen

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2009	2008
Hysesintäkter	3	410,9	488,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-69,6	-62,1
Reparation och underhåll		-33,8	-37,2
Fastighetsskatt		-11,8	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-12,9	-13,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		-18,6	-17,7
Driftnetto		264,2	345,3
Central administration	5	-16,1	-15,2
Orealiserade värdeförändring på fastigheter	8	-87,1	-282,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	3,6	-
Andel i intresseföretags resultat	14	-	-0,6
Resultat före finansiella poster		164,6	47,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	23,3	25,0
Finansiella kostnader	7	-61,0	-130,0
Värdeförändringar finansiella instrument	8	48,5	-50,0
Resultat före skatt		175,4	-107,8
Aktuell skatt	9	-3,6	-3,1
Uppskjuten skatt	9	-137,2	33,8
ÅRETS RESULTAT		34,6	-77,1
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		34,6	-77,1
Moderbolagets andel av årets resultat och totalresultat		34,6	-77,1
Minoritetens andel av årets resultat och totalresultat		0,0	-
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per aktie		0,68	-1,52
Genomsnittligt antal aktier		50 768 000	50 773 125
Antal utestående aktier		50 768 000	50 768 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 815,7	3 820,8
Fastigheter under uppförande	10	613,1	371,8
Maskiner och inventarier	11	1,8	2,2
Summa		4 430,6	4 194,8
Aktier och andelar	13, 23	155,5	79,0
Andelar i intresseföretag	14	43,8	43,8
Andra långfristiga fordringar	15	191,3	189,1
Summa		390,6	311,9
Summa anläggningstillgångar		4 821,2	4 506,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		14,9	87,1
Övriga fordringar		56,9	64,5
Kortfristiga placeringar	23	28,3	24,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21,8	19,1
Likvida medel	17	61,0	4,3
Summa omsättningstillgångar		182,9	199,2
SUMMA TILLGÅNGAR		5 004,1	4 705,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänföligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Reserver		94,7	94,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		851,9	906,1
Summa eget kapital		1 483,7	1 537,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 598,8	2 017,6
Övriga långfristiga skulder	21	5,4	3,3
Uppskjuten skatteskuld	9	347,3	210,1
Summa		2 951,5	2 231,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	398,2	757,0
Leverantörsskulder		44,0	33,6
Övriga skulder	23	30,2	36,9
Avsättningar	18	28,0	28,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	68,5	81,5
Summa		568,9	937,0
Summa skulder		3 520,4	3 168,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 004,1	4 705,9
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	25	3 588,4	3 493,9
Eventualförpliktelser	26	25,5	42,7

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2009	2008
Hysesintäkter	3	250,2	220,1
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-41,1	-36,1
Reparation och underhåll		-18,5	-20,7
Fastighetsskatt		-7,7	-7,6
Tomträttsavgälder/arrenden		-5,8	-5,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		-17,4	-15,0
Driftnetto		159,7	134,8
Central administration	5	-11,4	-12,1
Resultat före finansiella poster		148,3	122,7
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	126,8	118,2
Finansiella kostnader	7	-114,0	-161,8
Försäljning aktier och andelar		-3,4	-
Värdeförändringar finansiella tillgångar	8	48,7	-41,0
Resultat före skatt		206,4	38,1
Aktuell skatt	9	-49,2	-27,9
Uppskjuten skatt	9	-2,0	0,0
ÅRETS RESULTAT		155,2	10,2

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	09-12-31	08-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	1,3	1,6
Summa		1,3	1,6
Andelar i koncernföretag	12	1 836,0	1 817,0
Fordringar hos koncernföretag		2 991,1	2 556,4
Aktier och andelar	13, 23	155,5	79,0
Andelar i intresseföretag	14	40,0	40,0
Andra långfristiga fordringar	15	181,4	178,3
Summa		5 204,0	4 670,7
Summa anläggningstillgångar		5 205,3	4 672,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		14,5	86,8
Övriga fordringar		59,9	63,7
Kortfristiga placeringar	23	28,3	24,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21,4	18,4
Likvida medel	17	51,4	1,1
Summa omsättningstillgångar		175,5	194,2
SUMMA TILLGÅNGAR		5 380,8	4 866,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		116,3	326,1
Årets resultat		155,2	10,2
Summa eget kapital		900,3	965,1
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar	18	28,0	28,0
Summa		28,0	28,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 413,1	1 495,3
Skulder till koncernföretag		1 889,4	1 483,1
Övriga långfristiga skulder	21	6,1	4,1
Summa		4 308,6	2 982,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	12,7	757,0
Leverantörsskulder		42,4	32,1
Övriga skulder		23,9	24,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	64,9	77,4
Summa		143,9	890,9
Summa skulder		4 452,5	3 873,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 380,8	4 866,5
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	25	3 773,4	3 255,1
Eventualförpliktelser	26	664,4	515,1

Förändringar i eget kapital

Koncernen SEK	Antal utestående	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2007-12-31	50 792 100	537,1	94,7	1 072,8	–	1 704,6
Återköp egna aktier	–24 100			–0,7	–	–0,7
Utdelning 1,75 kr/aktie				–88,9	–	–88,9
Årets totalresultat				–77,1	–	–77,1
Eget kapital 2008-12-31	50 768 000	537,1	94,7	906,1	–	1 537,9
Utdelning 1,75 kr/aktie				–88,8	–	–88,8
Årets totalresultat				34,6	0,0	34,6
Eget kapital 2009-12-31	50 768 000	537,1	94,7	851,9	0,0	1 483,7

Moderbolaget SEK	Antal utestående	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2007-12-31	50 792 100	537,1	91,7	487,5	1 116,3
Återköp egna aktier	–24 100			–0,7	–0,7
Utdelning 1,75 kr/aktie				–88,9	–88,9
Lämnat koncernbidrag efter skatt				–117,0	–117,0
Erhållet koncernbidrag efter skatt				45,2	45,2
Årets resultat				10,2	10,2
Eget kapital 2008-12-31	50 768 000	537,1	91,7	336,3	965,1
Utdelning 1,75 kr/aktie				–88,8	–88,8
Lämnat koncernbidrag efter skatt				–131,2	–131,2
Årets resultat				155,2	155,2
Eget kapital 2009-12-31	50 768 000	537,1	91,7	271,5	900,3

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 537,1 MSEK och består av 53 711 212 stycken registrerade aktier till ett kvotvärde om 10 kr/st, varav 2 943 212 stycken aktier finns i eget förvar.

Reservfond: Syftet med reservfonden är att avsätta vinstmedel för att möta eventuella framtida förluster.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp. Moderbolagets balanserade vinstmedel utgör underlag för bolagsstämman att besluta om årets utdelning.

Kassaflödesanalys

		Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	Not	2009	2008	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		175,4	-107,8	206,4	38,1
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,5	0,9	0,3	0,9
Orealiserade värdeförändringar	8	38,6	282,3	-48,7	36,3
Resultat försäljning av andelar		-5,1	-3,9	3,9	-3,9
Övriga poster		6,0	21,4	4,1	-0,5
Erhållna/betalda skatter		-4,4	-6,5	-4,4	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		211,0	186,4	161,6	72,9
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28	96,5	-78,4	73,2	-117,2
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	28	-32,0	10,2	2,6	8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		275,5	118,2	237,4	-35,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	10	-324,4	-531,4	-	-
Försäljning av fastigheter		4,7	-	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-35,1	-4,2	-51,6	-137,8
Försäljning av andelar		4,2	6,5	-	6,5
Investeringar i maskiner och inventarier	11	-0,1	-0,8	-0,1	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-350,7	-529,9	-51,7	-132,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande och lösen av lån		222,4	307,7	569,1	152,8
Förändring av långfristiga fordringar		-1,7	47,3	-437,8	114,1
Lämnade bidrag/utdelningar		-88,8	-88,9	-266,7	-188,5
Återköp egna aktier		-	-0,7	-	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		131,9	265,4	-135,4	77,7
ÅRETS KASSAFLÖDE		56,7	-146,3	50,3	-90,3
Kassabehållning vid årets ingång	17	4,3	150,6	1,1	91,4
Kassabehållning vid årets slut	17	61,0	4,3	51,4	1,1

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

FastPartner AB (publ) (556230-7867) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm på listan för medelstora bolag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter.

Styrelsen och verkställande direktören har per 25 mars 2010 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 29 april 2010 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1.2. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" i överensstämmelse med årsredovisningslagen, RFR 2.2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoners kronor med en decimal om ej annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper och övriga skulder.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 Förvaltningsfastigheter.

De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2009; Ändringar i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas och IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Ändring i IFRS 7 Finansiella instrument. Ändring i IFRS 8 Rörelsesegment. Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändring i IAS 23 Låneutgifter. Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering. Ändring i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Förbättringar av IFRS 2008. IFRIC 9 Omvärdering av inbäddade derivat. IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. IFRIC 16 Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet. IFRIC 18 Överföring av tillgångar från kunder.

Ovanstående ändringar och nya tolkningar har haft följande inverkan på koncernens finansiella rapporter 2009:

Ändring i IAS 1 har inneburit ändrade uppställningsformer för koncernen. Koncernens samtliga intäkter och kostnader presenteras nu i en rapport benämnd Koncernens resultaträkning och totalresultat. I koncernens rapport över förändringar i eget kapital presenteras poster i totalresultatet skilt från transaktioner med ägarerna.

Tillämpningen av den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment har medfört att koncernens segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat företagsledningen som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av företagsledningen för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. FastPartner presenterade redan 2008 sina segment enligt geografisk fördelning så införandet av IFRS 8 har därför ej inneburit någon förändring för FastPartner under 2009.

Ändring i IAS 23 Låneutgifter har medfört att koncernens låneutgifter hänförliga till kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Enligt tidigare redovisningsprinciper kostnadsfördes dessa låneutgifter när de uppkom. Byte av redovisningsprincip har skett i enlighet med övergångsbestämmelserna i IAS 23, vilket innebär att den nya principen tillämpas framåtriktat för kvalificerade tillgångar för vilka aktivering av utgifter påbörjades den 1 januari 2009 eller senare. FastPartner har gjort bedömningen att endast fastigheter under uppförande är att definiera som kvalificerade tillgångar vilket för FastPartner avser fastigheterna Krejaren 2 och Andersberg 14:32.

De tillkommande upplysningskraven i den reviderade IFRS 7 har medfört att FastPartner lämnat mer information om finansiella instrument värderade till verkligt värde och koncernens likviditetsrisker. En ändring i IAS 40 (förbättringar av IFRS 2008) har inneburit att från 2009 redovisas projektfastigheter till verkligt värde jämfört med att tidigare har redovisats till anskaffningsvärde.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2009.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IASB har även givit ut ytterligare ändringar i ett antal standarder innefattande Förbättringar av IFRS 2009. IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IFRS 3 Rörelseförvärv, IFRS 9 Finansiella instrument, IAS 24 Upplysningar om närstående, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, vilka samtliga skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare.

IFRIC har givit ut följande tolkningar; IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare, IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments, Ändring i IFRIC 14 Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan. Dessa nya tolkningar har inte haft någon inverkan på FastPartners finansiella rapporter 2009.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu ej tillämpats. Bolaget undersöker vilka effekter ovan nya regelverk kommer att få.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under bestämmande inflytande av moderbolaget FastPartner AB. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma finansiella och operativa strategier för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterföretag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder.

Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärv dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Överstiger anskaffningsvärdet det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningsvärdet det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser, redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Resultat från andelar i intresseföretag" inom finansiella poster. Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

FastPartner klassificerar långfristiga värdepappersinnehav inom Riskkapitalportföljen som finansiella instrument, även om de i övrigt skulle klassificeras som intressebolag enligt IAS 28. Inneheten värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

Joint ventures

Ett joint venture är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm, Gävleborg och Väst. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt.

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER

Hysesintäkter

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i för tidigt intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

LEASINGAVTAL

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella

leasingavtal. Alla FastPartners leasingavtal av väsentlig karaktär har klassificerats som operationella.

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet.

FastPartner har klassificerat ingångna tomträtts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där FastPartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar.

Ränteutgifter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny-, till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvat eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviditetsredovisning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

FastPartner har ökat informationen om sina finansiella instrument under 2009 i enlighet med IFRS 7, se not 23.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven i sin riskkapitalportfölj som finansiella instrument.

Innehavet av egna aktier har inte redovisats som finansiell tillgång, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras de som övriga fordringar. Dessa fordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringarna redovisas netto efter reservering för befärade kundförluster. Reservering för befärade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

NOTER

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Läneskulder

Läneskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde.

Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som FastPartner uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter.

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB.

Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdepunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

Såväl realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar och avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna provas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningsstillgångar och kostnader som är förknippade med planen.

Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är osäkra med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. FastPartner redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsenliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagets tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2.2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar och under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderbolaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderbolaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till beskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 26,3 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 73,7 procent som bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

FastPartner redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande UFR 2 från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "andelar i koncernföretag" hos givaren.

Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Även skatteeffekten på dessa redovisas direkt mot eget kapital och påverkar således inte resultatet.

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm, Gävleborg och Väst. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt.

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	349,5	312,0	45,8	161,8	15,6	14,4	410,9	488,2			410,9	488,2
Fastighetskostnader	-116,4	-113,9	-20,6	-18,1	-9,7	-10,9	-146,7	-142,9			-146,7	-142,9
Driftnetto	233,1	198,1	25,2	143,7	5,9	3,5	264,2	345,3			264,2	345,3
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-37,6	-168,7	-44,2	-100,0	-5,3	-13,6	-87,1	-282,3			-87,1	-282,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter					3,6		3,6				3,6	
Värdeförändringar finansiella tillgångar							-0,2	-9,0	48,7	-41,0	48,5	-50,0
Bruttoresultat	195,5	29,4	-19,0	43,7	4,2	-10,1	180,5	54,0	48,7	-41,0	229,2	13,0
Ofördelade poster												
Central administration									-16,1	-15,2	-16,1	-15,2
Andel i intresseföretags resultat							0,0	-0,6			0,0	-0,6
Finansiella intäkter							18,1	23,3	5,2	1,7	23,3	25,0
Finansiella kostnader							-51,5	-121,9	-9,5	-8,1	-61,0	-130,0
Skatt									-140,8	30,7	-140,8	30,7
Årets resultat							147,1	-45,2	-112,5	-31,9	34,6	-77,1
Förvaltningsfastigheter	3 228,4	3 177,9	481,6	532,6	105,7	110,3	3 815,7	3 820,8			3 815,7	3 820,8
Fastigheter under uppförande	571,7	371,8	41,4				613,1	371,8			613,1	371,8
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											390,6	311,9
Inventarier											1,8	2,2
Omsättningstillgångar											121,9	194,9
Likvida medel											61,0	4,3
Summa tillgångar	3 800,1	3 549,7	523,0	532,6	105,7	110,3	4 428,8	4 192,6			5 004,1	4 705,9
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 483,7	1 537,9
Långfristiga skulder											2 604,2	2 020,9
Avsättningar											347,3	238,1
Kortfristiga skulder											568,9	909,0
Summa eget kapital och skulder											5 004,1	4 705,9
Årets investeringar	287,1	476,9	34,5	53,7	2,8	0,8	324,4	531,4			324,4	531,4
Försäljningar	0,0	-	0,0	-	-1,1	-	-1,1	-			-1,1	-

NOTER

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Hyresvärde	468,7	526,0	288,9	242,2
Hyresrabatter och förluster	-19,0	-14,7	-15,5	-14,9
Vakanser	-40,6	-38,8	-24,7	-21,9
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	1,8	15,7	1,5	14,7
Summa	410,9	488,2	250,2	220,1

I hyresintäkter 2008 ingår en engångsersättning om 67,8 MSEK avseende förtida utflyttning ur en av fastigheterna i region Gävleborg.

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,5 (4,4) år.

Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -1,7 (-1,7) MSEK.

FastPartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)		Andel %
		2009	2008	
2010	195	52,1	13,9	
2011	157	72,2	19,2	
2012	118	63,1	16,8	
2013	63	28,0	7,5	
2014 >	57	159,7	42,6	
Summa kommersiella fastigheter	590	375,1	100,0	
Bostäder	129	8,8		
P-platser och garage	158	3,0		
Summa	877	386,9		

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 1 774,4 (1 902,5) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 8,8 (8,8) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler			
	2009	2008	
Avtalade hyresintäkter år 1	375,1	381,1	
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	1 064,0	958,9	
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	335,3	562,5	
Summa	1 774,4	1 902,5	

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm	1 495,6	4,7	349 900
Gävle	238,1	3,8	118 800
Väst	40,7	2,3	22 400
Summa	1 774,4	4,5	491 100

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 12,9 MSEK (13,9) för 2009. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 30 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen			
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2009	2008	
Avtalade tomträttsavgälder år 1	14,8	13,5	
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	51,8	44,6	
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	33,2	36,1	
Summa	99,8	94,2	

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Central administration	15,6	14,3	11,1	11,2
Avskrivningar kontorsutrustning	0,5	0,9	0,3	0,9
Summa	16,1	15,2	11,4	12,1

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ränteintäkter	18,1	21,5	123,6	114,7
Utdelningar	3,2	2,2	3,2	2,2
Resultat från finansiella placeringar	2,0	1,3	0	1,3
Summa	23,3	25,0	126,8	118,2

På koncerninterna fordringar bokförs ränteintäkter på reversfordringar avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-54,5	-124,5	-107,9	-156,5
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,2	-0,3	-0,3	-0,5
Räntekostnader övriga skulder	-1,7	-2,1	-1,7	-2,0
Summa räntekostnader	-56,4	-126,9	-109,9	-159,0
Övriga finansiella poster	-2,1	-0,9	-1,8	-0,9
Pantbrevskostnader	-2,5	-2,2	-2,3	-1,9
Summa övriga finansiella poster	-4,6	-3,1	-4,1	-2,8
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-61,0	-130,0	-114,0	-161,8

På koncerninterna skulder bokförs räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 08 Värdeförändringar

Under året har del av fastigheten Högsbo 2:3 i Göteborg avyttrats. Samtliga värdeförändringar sammanfattas i nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2009	2008
Fastigheter		
Realiserade	3,6	-
Omvärderingar	-87,1	-282,3
Summa värdeförändringar fastigheter	-83,5	-282,3

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -83,5 (-282,3) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om -87,1 (-282,3) avser -37,6 (-168,7) MSEK beståndet i Stockholm och -44,2 (-100,0) MSEK beståndet i Gävle. Orealiserad värdeförändring under 2009 för region Väst uppgår till -5,3 (-13,6) MSEK och realiserad till 3,6 (0,0) MSEK.

Under året har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	42,5	-36,3	42,5	-36,3
Realiserad omvärdering i långfristiga innehav	-	3,9	-	3,9
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	6,2	-8,6	6,2	-8,6
Marknadsvärdering räntederivat	-0,2	-9,0	-	-
Summa värdeförändringar finansiella instrument	48,5	-50,0	48,7	-41,0

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser 41,0 (-24,6) MSEK värdeförändring i innehavet i LinkMed AB.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	175,4	-107,8	206,4	38,1
Nominell skattesats i Sverige, 26,3% (28%)	-46,1	30,2	-54,3	-10,7
Värdeförändringar finansiella instrument	12,8	-11,7	12,8	-12,6
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	17,4	0,0	-	-
Justering underskottsavdrag	-5,5	-6,9	-	-
Justering avseende redovisad uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	-104,3	-	-	-
Övrig justering avseende uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	-15,4	-	-2,0	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	1,3	8,7	-7,1	-4,6
Effekt av förändrad skattesats avseende uppskjuten skatt	-	13,5	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	-1,0	-3,1	-0,6	-
Redovisad skattekostnad varav	-140,8	30,7	-51,2	-27,9
Aktuell skatt	-3,6	-3,1	-49,2	-27,9
Uppskjuten skatt	-137,2	33,8	-2,0	-
Redovisad skattekostnad	-140,8	30,7	-51,2	-27,9

Till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 angående ändringar i rätten till avdrag i inkomstskattelagen näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag, har redovisad uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK hänförlig till beräknade kapitalförluster på handelsbolagsandelar bortskrivits och har således påverkat årets resultat negativt. Beslutet innebär att kapitalförluster på andelar i svenska handelsbolag bara får dras av mot kapitalvinster på sådana andelar. Rätten till avdrag har således begränsats. Bortskrivningen av den uppskjutna skattefordran är ej kassaflödespåverkande.

Den 14 december 2009 antog regeringen det Lagrådsremiss förslag om att skattefria kapitalvinster på vissa handelsbolagsandelar samt förslag om att negativa justerade anskaffningsutgifter (JAU) på sådana andelar skall återföras till beskattning. I och med att lagförslaget i lagrådsremissen blev verkligt innebär det en uppskjuten skattekostnad för FastPartner om -15,4 MSEK. Denna skatt är ej kassaflödespåverkande i år utan kommer att lösas upp och betalas under de kommande tio åren.

Aktuell skatt i moderbolaget 2009 avser till -1,7 MSEK skatt på årets resultat, till -46,8 MSEK skatt på koncernbidrag och till -0,7 MSEK korrigerig av skatt från tidigare år. Aktuell skatt i moderbolaget 2008 avser skatt på koncernbidrag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Uppskjuten skattekuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-1 270,9	-1 319,7	-	-
Uppskjuten skattekuld 26,3%	-334,2	-347,1	-	-
Andelar i handels- och kommanditbolag	-	396,5	-	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	-	104,3	-	-
Underskottsavdrag	-	115,2	-	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	-	30,3	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-58,7	-	-7,4	-
Uppskjuten skattekuld 26,3%	-15,4	-	-2,0	-
Marknadsvärdering räntederivat	9,2	9,0	-	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	2,5	2,4	-	-
Uppskjuten skattekuld	-347,3	-210,1	-2,0	0,0

Årets skatt uppgår till -140,8 (30,7) MSEK. Skatten utgörs främst av bortskrivning av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade kapitalförluster på andelar i handelsbolag, uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna samt underskottsavdrag. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avvikelser av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Under året har FastPartner utnyttjat samtliga underskottsavdrag som fanns tillgängliga vid årets början. Samtidigt har den negativa realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter medfört en upplösning av den uppskjutna skattekulden. Kvarvarande underskott inom koncernen avser spårade underskott om cirka 111 MSEK och dessa kan börja utnyttjas tidigast i taxeringen 2012.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	3 820,8	3 943,5	-	-
Försäljningar av fastigheter	-1,1	-	-	-
Förvärv av fastigheter	55,1	-	-	-
Investeringar	38,4	159,6	-	-
Värdeförändring	-97,5	-282,3	-	-
Verkligt värde vid årets slut	3 815,7	3 820,8	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	371,8	-	-	-
Förvärv av fastigheter	3,2	254,9	-	-
Investeringar	227,7	116,9	-	-
Värdeförändringar	10,4	-	-	-
Värde vid årets slut	613,1	371,8	-	-
Taxeringsvärde samtliga fastigheter	1 645,5	1 618,9	-	-

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde.

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB.

Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärde vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån FastPartners lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

NOTER

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet. Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:

- Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 % per år.
 - Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till 7,8 %.
- För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet 7,7 %, för region Gävleborg är det 8,0 % och för region Väst är det 7,4 %.

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Åtaganden

FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 15 (22) MSEK och att färdigställa investeringar i fastigheter under uppförande om cirka 120 MSEK avseende Krejaren 2 och om cirka 4 MSEK avseende Andersberg 14:32.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,9	7,0	3,5	3,6
Investeringar	0,1	0,8	0,1	0,8
Avyttringar och utrangeringar	-0,7	-0,9	-0,4	-0,9
Summa	6,3	6,9	3,2	3,5
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,7	-5,0	-1,9	-2,4
Avyttringar och utrangeringar	0,7	0	0,3	0,6
Årets avskrivning enligt plan	-0,5	-0,9	-0,3	-0,4
Summa	-4,5	-4,7	-1,9	-1,9
Planenligt restvärde vid årets slut	1,8	2,2	1,3	1,6

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
Cvore AB	556756-2268	Linköping	60%	60
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 845
Fastighetsbolaget Oljan i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 517
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotel AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%	211
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100%	0
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 421
KB Avesta 1	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisker 13	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%	112 653
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%	25 768
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	62 045
Sätra hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%	8 843
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Summa				1 835 990

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100%
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Vinsta stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%
Fastighets AB Etuiet	556781-1111	Stockholm	60%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2009	2008	2009	2008
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	(Italien)	7,5	23,1	7,5	23,1
LinkMed AB	556543-6127	18,0%	Stockholm	101,0	28,0	101,0	28,0
LinkTech AB	556516-1543	16,9%	Linköping	8,8	5,4	8,8	5,4
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	37,5%	Jönköping	25,7	13,7	25,7	13,7
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24,0%	Stockholm	12,0	8,0	12,0	8,0
Northern Star AB	556684-7959	12,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,0%	Uppsala	0,0	0,3	0,0	0,3
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Snowdrops AB	556569-9310	1,0%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	(England)	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt				0,5	0,5	0,5	0,5
Summa aktier och andelar				155,5	79,0	155,5	79,0

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2009	2008	2009	2008
FastProp Holding AB	556706-5072	50,00%	Stockholm	43,8	43,8	40,0	40,0
Kapitalandel							
Vid årets början				43,8	44,0	40,0	40,0
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–0,6	–	–
Vid årets slut				43,8	43,8	40,0	40,0

Innehavet i FastProp Holding AB redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28.

NOTER

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Reversfordringar*	191,2	189,0	181,4	178,3
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	–	–
Summa	191,3	189,1	181,4	178,3

*Varav 22 MSEK är en efterställd fordran.

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
Förfall		
2010	5,2	36,1
2011	5,0	0,3
2012	–	–
2013	–	–
>2013	7,7	154,8
Summa		191,2

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	10,8	10,1	10,4	9,4
Upplupna ränteutgifter	11,0	9,0	11,0	9,0
Summa	21,8	19,1	21,4	18,4

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kassa och banktillgodohavanden	61,0	4,3	51,4	1,1
Likvida medel	61,0	4,3	51,4	1,1

NOT 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avsättning enligt vinstdelningsavtal	28,0	28,0	28,0	28,0
Summa	28,0	28,0	28,0	28,0

Avsättningar enligt vinstdelningsavtal avser återköpsgaranti. Reglering bedöms ske 2010.

Avsättningar vid årets ingång	28,0	28,0	28,0	28,0
Betalningar/avsättningar	–	–	–	–
Avsättningar vid årets utgång	28,0	28,0	28,0	28,0

NOT 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fastighetslån	2 713,5	2 682,8	2 425,8	2 252,3
Byggnadskreditiv	283,5	91,8	–	–
Checkräkning	–	–	–	–
Summa	2 997,0	2 774,6	2 425,8	2 252,3
Varav kortfristig del fastighetslån	–398,2	–757,0	–12,7	–757,0
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	2 598,8	2 017,6	2 413,1	1 495,3
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	27,9	29,4	27,9	29,4
Outnyttjad del	–27,9	–29,4	–27,9	–29,4
Utnyttjad kreditbelopp	–	–	–	–

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2009:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	490,7	399,2	91,5	2010
	1 850,8	1 782,2	68,6	2011
	1 250,0	815,6	434,4	2012
Summa	3 591,5	2 997,0	594,5	

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår vid årets slut till 2 997,0 (2 774,6) MSEK. Sedan den 1 april 2008 äger FastPartner AB samtliga aktier i Dea-matrix Förvaltning AB, och har i anslutning till detta tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Per 31 december 2009 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 362,5 (191,8) MSEK. Denna finansiering löper ut under sommaren 2010 och är därför klassificerad som kortfristig skuld i bokslutet. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av denna kredit.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 591,5 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 398,2 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2009. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

NOT 20 Finansiell riskhantering

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets VD och ekonomiavdelning. FastPartner använder i begränsad omfattning derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som FastPartner tecknade under 2006 och 2007 innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstiden.

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. FastPartners finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 30 dagar som huvudsaklig räntebas.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2009 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2009-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2010	399,2	13,3	2,3	490,7
2011	1 782,2	59,5	1,4	1 850,8
2012	815,6	27,2	2,0	1 250,0
Summa	2 997,0	100,0	1,7	3 591,5

Vid utgången av 2009 uppgick koncernens likvida medel till 61,0 (4,3) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2009 påverka FastPartners resultaträkning med 30,0 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

FastPartners kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2009 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -1,7 (-1,7) MSEK.

	Koncernen	
	2009	2008
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	4,5	1,6
Förfallna 31 –60 dagar	2,0	0,2
Förfallna mer än 61 dagar	1,0	2,6
Totalt	7,5	4,4

Likviditets- och refinansieringsrisiker

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

FastPartner tecknade under 2006 och 2007 kreditavtal med flera större svenska banker på sammanlagt 2 750 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut år 2011 respektive 2012.

Sedan den 1 april 2008 äger FastPartner AB samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, och har i anslutning till detta tecknat en förvävs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Denna finansiering löper ut under sommaren 2010.

Av koncernens totala lån hos kreditinstitut om 2 997,0 (2 774,6) MSEK löper lån om 399,2 MSEK ut under år 2010. FastPartner avser att under första halvåret 2010 omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning.

NOT 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Depositioner	3,3	3,3	3,3	3,3
Övriga skulder	2,1	0,0	2,8	0,8
Summa	5,4	3,3	6,1	4,1

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förutbetalda hyror	33,5	40,8	31,9	38,9
Upplupna räntekostnader	4,3	9,4	4,3	9,4
Övriga upplupna kostnader	30,7	31,3	28,7	29,1
Summa	68,5	81,5	64,9	77,4

NOT 23 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2009-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	09-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde	183,4	138,2	–	45,2

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Litium	Synoco	Totalt
Vid årets början	23,1	13,7	8,0	44,8
Omvärdering 2009 över resultaträkningen	–15,6	12,0	4,0	0,4
Vid årets slut	7,5	25,7	12,0	45,2

Nivå 1 innefattar följande innehav: LinkMed, LinkTech, Dacke Group och Sagax där Sagax redovisas som kortfristig placering och övriga innehav som aktier och andelar.

Nivå 3 innefattar innehaven enligt ovan. Innehavet i Alberto Biani är värderat till FastPartners del av substansvärdet i bolaget enligt senast lämnad årsredovisning.

Värdet på innehaven i Litium och Synoco är framtagna baserat på en bedömning av framtida kassaflöden.

Känslighetsanalys för nivå 3:

En förändring av antagen diskonteringsfaktor och tillväxtantagande med +/- 2% för värderingen av Litium och Synoco skulle påverka det bokförda värdet med ca -7 MSEK respektive 11 MSEK.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2009-12-31

	Koncernen			
	09-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde	–9,2	–	–9,2	–

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadplats.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

NOT 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterar löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal (se not 1 Redovisningsprinciper).

Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 20,1 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

I samband med försäljningen av fastigheterna i Gävle år 2006, lånade FastPartner mot revers ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägs till 50 procent av FastPartner. Lånefordran uppgår vid årets slut till 116,9 MSEK. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Vid årets slut uppgår lånet inklusive kapitaliserad ränta till 28,1 MSEK. Såväl den tekniska som den administrativa förvaltningen av FastProp Holding-koncernen och dess fastigheter sköts av FastPartner. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 2,3 MSEK per år.

NOT 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fastighetsinteckningar	3 555,0	3 460,3	–	–
Företagsinteckningar	4,8	5,1	–	–
Andelar	–	–	1 300,1	1 301,0
Fordringar på dotterföretag	–	–	2 444,7	1 925,6
Likvida medel	28,6	28,5	28,6	28,5
Summa	3 588,4	3 493,9	3 773,4	3 255,1

NOT 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Borgensåtaganden	25,5	25,5	664,4	497,9
Hyresgaranti	–	17,2	–	17,2
Summa	25,5	42,7	664,4	515,1

Moderbolaget är, i egenskap av ägare och komplementär i koncernens handels- och kommanditbolag, ytterst ansvarig för dessa bolags skulder.

NOT 27 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Medelantal anställda	29	28	28	26
varav män	18	17	18	16
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,6	1,7	1,6
Övriga anställda	13,7	11,9	13,2	11,4
Summa	15,4	13,5	14,9	13

Sociala kostnader

Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	4,3	4,2	4,2	4,1
varav pensionskostnader	1,7	1,6	1,7	1,6
Summa	4,8	4,7	4,7	4,6

Ersättning till revisorer

Avseende revision	1,1	1,4	1,1	1,4
Övriga konsultationer	0,1	0,1	0,1	0,1

Sjukfrånvaro

Totalt	1,2%	3,6%
Långtidssjukfrånvaro	0,0%	3,0%
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,5%	2,9%
Sjukfrånvaro för män	0,8%	0,7%
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	0,8%	3,2%
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	0,5%	0,4%

Siffror anges inte för moderbolaget då grupperna är alltför små.

Till styrelsen har utgått ersättning om 710 (613) kSEK, varav ordföranden erhållit 215 (200) kSEK och övriga ledamöter 90 kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 45 kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2009 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsättningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår sju personer, varav en person har anställts under året. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 5 002 (4 960) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 311 (1 132) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartnerkoncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell styrning skall betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner skall kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en premiebestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 1 704 (1 510) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 141 procent (112 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsanta-ganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	–5,1	–14,7	–5,1	–14,5
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	–2,2	–4,3	–2,1	–4,2

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet.

NOT 29 Händelser efter balansdagen

FastPartner har per den 1 januari 2010 sålt 100% av aktierna i Capital Hotel AB som äger fastigheten Particentralen 8 i Årsta.

FastPartner har per den 25 februari 2010 ingått avtal med Svensk Fastighetsfond om att gå in som garant för en nybyggnation av en logistikanläggning vid E4:an vid Arlandastad. FastPartner garanterar ett belopp om max 30 MSEK för tiden februari 2010 - april 2011. Garantiersättningen uppgår till 3,5% av köpeskillingen.

FastPartner har per den 1 mars 2010 avyttrat sitt 60 procentiga innehav i bolaget Cvore AB som genom sitt dotterbolag äger fastigheten Etuet 85 i Linköping.

FastProp Gävle AB som är ett dotterbolag till FastProp Holding AB som FastPartner äger 50% av har per den 11 mars 2010 sålt 100% av aktierna i bolagen FastProp Norrtull Ett AB, som äger fastigheten Norrtull 24:9 i Gävle, och FastProp Norrtull Tre AB, som äger fastigheten Norrtull 22:7 i Gävle.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 mars 2010



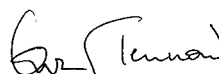
Peter Lönquist
Styrelseordförande



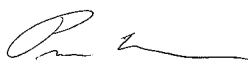
Lars Karlsson



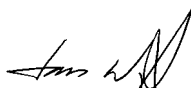
Christopher Johansson



Ewa Glennow



Peter Carlsson



Lars Wahlqvist



Sven Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25 mars 2010

Deloitte AB



Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i FastPartner AB (publ)

Organisationsnummer 556230-7867

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 36–57. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprät-

tat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2010

Deloitte AB



Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

FastPartner AB (publ) är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Styrningen av bolaget regleras av svensk lagstiftning, bolagsordningen, Börsens noteringsavtal, EU-direktiv, Svensk kod för bolagsstyrning samt interna regler och policys.

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)

Svensk kod för bolagsstyrning behandlar frågor såsom principerna kring ägarrollen, ansvarsfördelning och maktbalans mellan lednings- och kontrollorgan samt aktiebolagslagens likabehandlingsprincip. Under 2007 och 2008 har koden reviderats och från den 1 juli 2008 omfattas samtliga bolag som är noterade på Nasdaq OMX Stockholm.

Enligt Koden ska styrelsen årligen upprätta en bolagsstyrningsrapport som beskriver hur bolagsstyrningen i bolaget fungerar. I rapporten anges också vilka avvikelser från Koden som finns i bolaget och förklaringen till dessa. Rapporten är inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna och har ej granskats av bolagets revisor.

FastPartner följer Koden med undantag för valberedningen och suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot. Avvikelserna förklaras nedan:

Valberedningen

Enligt Koden skall verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen inte vara ledamot av valberedningen. FastPartners VD ingår i valberedningen i egenskap av bolagets huvudaktieägare.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

Enligt Koden skall suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses. I FastPartner är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Bolagsordning

Bolagsordningen beskriver bolagets ändamål och verksamhet, samt övriga förutsättningar. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på www.fastpartner.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer, fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som skall hållas inom

sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma 2009

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 22 april 2009. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag, lämna utdelning om 1,75 kr per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2008.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Ewa Glennow, Christopher Johansson, Lars Karlsson, Peter Lönnquist, Lars Wahlqvist och Peter Carlsson. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv.
- Beslut att ändra bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

Vid räkenskapsårets utgång hade styrelsen utnyttjat bemyndigandet gällande återköp av egna aktier samt bemyndigandet om upptagande om lån.

Redogörelse för återköp av egna aktier under räkenskapsåret återfinns under avsnittet om Aktie och aktieägare. Protokoll från årsstämman återfinns på www.fastpartner.se

Årsstämma 2010 kommer att hållas i Stockholm den 29 april 2010.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och lämna förslag till val av stämмоordförande, val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, val av revisor, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägars intressen. Koden har fastställt oberoenderegler för valberedningen. Dessa innebär att minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. I koden finns också bestämmelser som reglerar oberoendet i de fall att styrelseledamöter ingår i valberedningen.

FastPartner har en valberedning bestående av tre representanter. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämma.

Valberedningen består av följande personer:

- **Sven-Olof Johansson**, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- **Annika Johannesson*** som företrädare för familjen Johannessons aktieinnehav.
- **Roland Martin-Löf*** som företrädare för eget aktieinnehav.

* Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

Ingen av ledamöterna i valberedningen ingår i FastPartners styrelse.

Styrelse

Enligt FastPartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och

bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen har under året bestått av sex ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 35. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens arbete 2009

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten, varav ett konstituerande styrelsemöte i april 2009. Revisorn har deltagit på två av dessa styrelsemöten. Enligt styrelsebeslut skall revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen.

Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, väsentliga projekt och det aktuella affärsläget. Kvartalsvis rapporteras koncernens utfall mot budget och prognoser och under december månad behandlas budget och affärsplan för nästkommande år. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier.

Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen, varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2009

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	215	6 av 6
Peter Carlsson	2008	Ja	90	6 av 6
Christopher Johansson (suppleant 1998–2004)	2004	Nej	90	6 av 6
Ewa Glennow	2005	Ja	90	5 av 6
Lars Karlsson	2000	Ja	90	5 av 6
Lars Wahlqvist	1987	Ja	90	6 av 6
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	45	6 av 6

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq OMX Stockholms gällande noteringsavtal. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämموvalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt noteringsavtalet kan en styrelseledamot oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag.

Ingen av styrelseledamöterna i FastPartners styrelse ingår i bolagets ledning. Av ledamöterna i styrelsen för FastPartner är endast Christopher Johansson att betrakta som beroende av bolagets större aktieägare, i egenskap av nära släkting till Sven-Olof Johansson, som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,4 procent av aktierna i FastPartner AB.

Ledning

Företagsledningen består av VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 34.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. VD skall ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. FastPartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen.

Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensions-

lösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 27 Personal, styrelse och revisorer.

Revision

Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2011. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Tommy Mårtensson. Styrelsen träffar revisorn minst en gång per år. Med verkan från och med 1 juli 2008 träffar styrelsen bolagets revisor minst en gång årligen utan närvaro av bolagets VD.

Internkontrollrapport

Inledning

Denna rapport är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av Bolagsstyrningsrapporten. Internkontrollrapporten är en beskrivning av hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten är inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna och har inte granskats av bolagets revisor.

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policyer som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policyer kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och IT-policy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen.

Utöver detta finns inom bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, reserveringar och skatter.

Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i balansräkningen. Detta medför att rutiner och processer kring värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa rutiner och bedömningar får stor betydelse. Bolagets skattesituation analyseras löpande för att säkerställa att lagar och regler följs samt att bolagets skatteposition blir korrekt redovisad i de finansiella rapporterna.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av

företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Under år 2007 inrättades en controller-funktion inom bolaget, för att ytterligare utöka och förstärka den interna kontrollen. Under år 2008 har en ny fastighetschef anställts, vilket ger en förstärkning av kontrollmiljön inom den operativa fastighetsförvaltningen såväl som inom den administrativa förvaltningen.

Information och kommunikation

Interna policyer och riktlinjer är kommunicerade och finns tillgängliga för samtliga anställda. Därutöver ligger det löpande ansvaret att informera avdelningarna på respektive chef inom organisationen.

För den externa informationen finns rutiner och riktlinjer som ska säkerställa att information till marknaden sker enligt gällande lagar och regelverk.

Hantering av både den interna och den externa informationen finns angiven i bolagets informationspolicy.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av den interna kontrollen. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Internrevision

FastPartner har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

Stockholm den 25 mars 2010

Styrelsen

Adresser

FASTPARTNER AB (PUBL)

Box 55625
102 14 Stockholm
Besöksadress Sturegatan 38
Tel 08-402 34 60
Fax 08-402 34 61
e-post info@fastpartner.se
www.fastpartner.se

FastPartner AB Göteborg

Göteborgsvägen 91
431 37 Mölndal
Tel 031-14 62 60
Fax 031-14 62 40

FastPartner AB Gävle

Box 1226
801 36 Gävle
Besöksadress Västra vägen 52
Tel 026-12 46 30
Fax 026-12 27 11

FastPartner AB Spånga/Järfälla

Domnarvsgatan 2 C
163 53 Spånga
Tel 08-402 34 60
fax 08-760 03 48

FastPartner AB Märsta

Box 155
195 24 Märsta
Besöksadress Nymärsta kulle 2
Tel 08-591 215 65
Fax 08-591 187 28

FastPartner AB Västberga

Lerkrogsvägen 13
126 79 Hägersten
Tel 08-402 34 60
Fax 08-681 07 06

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM MÄRSTA, KNIVSTA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Märsta 11:8 ^o	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	452
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	9 200	30 400
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	5 300	19 728
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	3 600	33 878
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 150	29 800
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 200	0
Märsta 1:192 ^T	Märsta Centrum	Märsta	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 350	12 600
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 650	9 280
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	1 775	13 412
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	6 350	42 278
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	2 900	18 404
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	4 250	26 775
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	550	6 765
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 825	12 357
Märsta 1:203 ^o	Märsta Centrum	Märsta	35 653	0	0	0	0	0	0	0	650	758
Steninge 8:313 ^T	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	472	0	0	0	276	1 593
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 100	11 254
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 400	5 060
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta	2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 000	4 824
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta	572	793	0	0	793	0	0	0	630	1 811
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta	458	486	0	0	486	0	0	0	410	1 500
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta	4 580	550	0	0	550	0	0	0	420	1 896
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta	21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 200	14 608
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 380	21 405
Summa Knivsta, Märsta			173 097	61 765	9 253	13 527	28 918	4 132	5 935	0	59 566	320 838

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA, ÅRSTA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Allgunnen 7 ^T	Bolmensvägen 51	Sthlm-Globen	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 125	6 676
Arbetslaget 1 ^T	Elektrav 83-85/ Lerkrogsv 13	Västberga	8 000	10 260	4 150	0	6 110	0	0	0	21 935	44 923
Arbetslaget 2 ^T	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	29 426	8 743	0	20 683	0	0	0	22 900	87 420
Timpenningen 5 ^T	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 950	1 301	0	12 650	0	0	0	15 200	39 191
Arbetsbasen 3 ^T	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	925	4 697
Lönelistan 1 ^T	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 200	15 618
Lönelistan 2 ^{To}	Västbergavägen 18-20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	2 026
Timpenningen 2 ^{To}	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	915	0
Particentralen 8 ^T	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	5 200	22 446
Summa Västberga och Årsta m.fl.			56 045	64 614	14 563	0	44 716	4 106	0	0	73 400	222 997

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2009

REGION STOCKHOLM LUNDA, SPÅNGA, BROMMA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Robertsfors 2 ^T	Domnarvsgatan 11	Spånga	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	10 550	41 803
Robertsfors 3 ^T	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	13 000	46 106
Robertsfors 4 ^T	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	6 800	33 000
Rånäs 1 ^T	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	34 300	163 508
Skebo 3 ^T	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 775	39 048
Skultuna 1 ^T	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	7 775	20 639
Skultuna 2 ^T	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 600	7 901
Skultuna 5 ^T	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 225	7 415
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 950	18 671
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	860	8 841
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	1 825	17 675
Avesta 1 ^T	Avestagatan 61	Spånga	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 300	36 200
Domnarvet 41 ^T	Gunnebogatan 32 A	Spånga	436	668	0	0	668	0	0	0	725	4 014
Domnarvet 43 ^T	Gunnebogatan 30	Spånga	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 150	7 242
Domnarvet 44 ^T	Gunnebogatan 22	Spånga	456	690	0	0	690	0	0	0	800	5 027
Domnarvet 45 ^T	Gunnebogatan 32 B	Spånga	436	783	0	0	783	0	0	0	800	4 888
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	5 400	29 200
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 900	38 893
Stenskärvan 8 ^T	Siktgatan 2	Vinsta	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 600	43 000
Riksby 1:13 ^T	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	44 000	0
Summa Lunda, Spånga och Bromma			278 955	165 258	51 416	1 740	109 574	2 441	88	0	167 335	573 071

REGION STOCKHOLM DANDERYD, TÄBY

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 100	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A-34	Täby	21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	15 700	55 200
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	9 400	44 400
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	791
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	13 150	64 800
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	175	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 960	27 546
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby	7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 124	19 412
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby	2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 228	7 114
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	785	5 768
Valhall Norra 21 ^o	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
Summa Danderyd, Täby och Lidingö			76 483	44 140	23 172	12 489	8 479	0	0	0	49 622	237 128

REGION ÖVRIGA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Blyet 5 ^T	Järnagatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 300	8 591
Hamnaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	1 700	10 558
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje	3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 875	4 478
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 875	18 801
Etuiet 85	Tinnerbäcksgård 32 A, B	Linköping	5 502	1 915						1 915	2 521	0
Summa övriga			23 537	14 137	1 255	3 555	4 022	0	3 390	1 915	14 271	42 428
Summa Region Stockholm			608 117	349 914	99 658	31 311	196 938	10 679	9 413	1 915	364 1941	396 462

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2009

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	3 000	11 100
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn	78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	16 000	16 734
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle	31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0	7 700	25 149
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle	85 551	17 985	2 968	0	15 017	0	0	0	13 800	75 900
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle	91 525	28 204	2 758	0	25 446	0	0	0	16 250	33 437
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle	2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 790	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle	13 879	3 144	0	0	0	0	0	3 144	4 100	0
Sätra 108:22	Folkparksvägen 13	Gävle	3 627	1 390	0	0	0	0	0	1 390	2 150	0
Summa Region Gävleborg			324 093	118 796	11 246	0	100 876	0	0	6 674	65 790	162 320

REGION VÄST

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölnadal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 600	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 169	334	0	1 835	0	0	0	1 675	16 073
Backa 22:7†	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	1 690	7 890
Backa 22:16†	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	1 075	7 512
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölnadal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 450	19 411
Bosgården 1:32°	Göteborgsvägen 91	Mölnadal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotorget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	4 150	17 177
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 465	4 044
Summa Region Väst			68 741	22 399	2 337	6 819	13 243	0	0	0	17 105	86 676
Summa Totalt			1 000 951	491 109	113 241	38 130	311 057	10 679	9 413	8 589	447 089	1 645 458
Ytfördelning Totalt					23,1%	7,8%	63,3%	2,2%	1,9%	1,7%		

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50%

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	17 150	0
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	2 570	14 722
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	4 075	25 128
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 175	6 785
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	980	6 133
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 115	6 351
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	915	5 586
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	1 840	13 046
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 000	12 795
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle	22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	20 333
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle	39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	23 600	84 188
Summa Delägda			81 333	78 075	302	440	45 119	0	16 099	16 115	60 420	195 067
Ytfördelning, Delägda					0,4%	0,6%	57,8%	0,0%	20,6%	20,6%		

FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Krejaren 2**	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	1 568	10 001	4 790	4 000	0	0	1 211	0	Ej klart	128 000***
Andersberg 14:32	Norra Ersbo	Gävle	21220	2 700	540	0	2160	0	0	0	4 400	0

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2009 **Pågående byggnation, klart 2010-04-01 ***Avser mark



Arbetslaget 1



Väster 4:3



Märsta 1:200



Krejaren 2

VÅRA FASTIGHETER

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi har valt att fokusera på kommersiella fastigheter framförallt i tillväxtregionerna Stockholm och Gävle. Vårt arbetssätt präglas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasmen i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar. Vi förvaltar själva merparten av våra fastigheter. På så sätt kan vi vara både lyhörda och aktiva i vår förvaltning. En modell som har visat sig mycket framgångsrik.



Näringen 22:2



Gredelby 28:2



Fogden 6



Sätra 11:3



Robertfors 3



Näringen 22:2



Märsta 1:190



Väster 4:3



Arbetslaget 1



Söder 67:1



Degeln 2



Skebo 3



Märsta 1:190



Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter deras behov och önskemål. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

**FastPartner AB**

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm
Tel 08-402 34 60
Fax 08-402 34 61
info@fastpartner.se
www.fastpartner.se