

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för räkenskapsårets 1 januari – 31 december 2002.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga och förvalta fastigheter i expansiva orter
- Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- Prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm
- Prioritera värdetillväxt och kassaflöden
- I harmoni med tillväxt, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla bolag i riskkapitalrörelsen

För att nå förbättrade kassaflöden har under de senaste två åren ett flertal lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrättsföreningar. Detta har inneburit en så kraftig reduktion av fastighetsbeståndet i region Väst att beslut fattats att på sikt avveckla hela detta bestånd. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december 2002 totalt 426.587 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 80% av beståndet och resterande 20% utgörs av bostäder. Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 12 företagen i portföljbolagen uppgår till 119,6 MSEK.

KONCERNENS RESULTAT

(Siffror inom parentes nedan avser föregående år)
Koncernens resultat efter skatt uppgår till 32,7 (0,4) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 58,3 (13,2) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 28,6 (29,2) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 61,9 (18,8) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -10,0 (-7,8) MSEK. Hela resultatposten avser internt belastad ränta på investerat kapital.

MODERFÖRETAGET

Hysesintäkterna uppgick till 179,0 (200,6) MSEK och resultatet före skatt till 10,0 (20,7) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 310,2 (317,0) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 13,1 MSEK. Detta beror såväl på högre hyresnivåer som högre uthyrningsgrad. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd minskat med 3,5 MSEK vilket främst har sin förklaring i mindre reparation och underhåll. Kostnader för fjärrvärme och el har stigit under året. Dessa kostnader vidarefaktureras dock till c:a 60% på hyresgästerna. Förvaltningsresultatet, det

vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 0,3 (-3,6) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2002 kv 4	2002 kv 3	2002 kv 2	2002 kv 1	2001 kv 4
Hysesintäkter mm	75,4	75,1	80,6	81,3	83,7
Fastighets- kostnader	-37,1	-26,0	-34,6	-36,9	-34,5
Driftnetto	38,3	49,1	46,0	44,4	49,2
Avskrivningar	-8,1	-6,6	-7,1	-6,8	-7,3
Central administration	-3,8	-3,4	-4,1	-3,0	-3,4
Resultat vid försäljning mm	-0,6	-1,3	63,2	0,6	-7,5
Rörelseresultat	25,8	37,8	98,0	35,2	31,1
Finansiella poster	-31,1	-32,8	-36,6	-34,9	-34,1
Resultat efter finansiella poster	-5,3	5,0	61,4	0,3	-3,0

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Under sista kvartalet 2002 minskade uthyrningsgraden till 90,6% jämfört med 92,1% för motsvarande kvartal föregående år. För helåret var uthyrningsgraden 92,0% (91,2%). Fastighetsbeståndets sammansättning gör att företagsledningen bedömer att minskningen för fjärde kvartalet är tillfälligt varför uthyrningsgraden ej kommer att sjunka ytterligare.

PROJEKTFASTIGHETER

Arbetet med projektfastigheterna utgör en prioriterad och viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen men är också förenad med högre risk. De mest omfattande projektfastigheterna är forskningsanläggningen för Sandvik Coromant i Västberga, och det till hälften ägda hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Västbergaprojektet löper enligt plan och beräknas vara klart i juni månad 2003. Ett genombrott har nåtts i det försenade hotellprojektet Folkarhuset. Stadsbyggnadsnämnden har i februari 2003 beslutat att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag. Den erforderliga ändrade detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under innevarande år.

I fastigheten Norr 21:5 i centrala Gävle, allmänt kallad Nian, löper kontraktet med det gamla Domusvaruhuset ut under innevarande och nästa år. Detta ger en möjlighet till en väsentlig förnyelse av hela Nians image och butiksutbudet ökar till ca 55 butiker varav över 95% redan är kontrakterade. Den beslutade investeringen är prognostiserad till 120 MSEK och bedöms ge en avkastning på c:a 18%. Projektet löper enligt plan och skall vara klart vid årsskiftet 2003/2004.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har en utvecklingsfastighet om 3.500 kvm i Gävle förvärvats. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 85,1 MSEK, varav Västberga svarar för 64,8 MSEK av totalt budgeterade 110 MSEK. I december såldes fastigheten Tobo 3:6 i Strängnäs utan resultat effekt. Tidigare i år har åtta bostadsfastigheter i Göteborg, Gävle och Malmö sålts

för 230 MSEK med en vinst på 62 MSEK. De erhållna köpeskillingarna överstiger bolagets interna värdering med 28 %. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 011231 (inkl pågående arbeten)	Antal	2947,0
+Förvärv av nya fastigheter	1	20,5
+ Investeringar		85,1
-Försäljningar	9	-167,2
+/-Valutakursförändring		11,1
-Avskrivningar enligt plan		-28,6
Bokfört värde 021231 (inkl pågående arbeten)		2867,9

FINANSIELL STÄLLNING

(Siffror inom parentes nedan avser 2001-12-31)

Likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit om 5,6 (0,4) MSEK uppgick vid periodens slut till 35,4 (21,6) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, om 2093 MSEK var per 2002-12-31 6,2 % (6,3 %).

LÄNESTRUKTUR

Under året har fastighetslån med kort bindningstid om 580 MSEK refinansierats hos nya kreditgivare med mellan tre och fem års bindningstid. Ett vinstdelnings-baserat lån från GE Capital har lösts. På årsbasis innebär detta en minskad kostnad på 2,5 MSEK.

Räntebindningsstruktur (2002-12-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2003	1426,7	68	6,0
2004	54,0	2	6,7
2005	166,1	8	6,2
2006	17,9	1	6,5
2007	326,1	16	6,6
>2007	102,0	5	6,9
Totalt	2092,8	100	6,2

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, och Synoco Scandinavia AB (Gants klockor) är exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. FastPartner innehar optioner i vissa av portföljbolagen men dessa ger FastPartner endast möjlighet och inte skyldighet att utöka dessa innehav.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 120 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2868 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka 4 % i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital.

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar och utgör 80% av riskkapitalrörelsens bokförda kapital.

LinkTech	11%
LinkMed	13%
Litium Affärskommunikation	20%
Aktiv IT	28%
Sygn Software	49%
Alberto Biani	22%

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.

Beep Network AB
Moving Digital AB
E-Tel Ltd.
Snowdrops AB
World of Internet AB
Synoco Scandinavia AB

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2002	2001
Resultat avyttringar	3,0	0,0
Nedskrivningar	-3,0	-8,3
Finansiella intäkter	0,0	10,0
Räntekostnader	-9,6	-9,5
Resultat	-9,6	-7,8

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har FastPartner AB deltagit i en nyemission i Aktiv IT om 0,5 MSEK. I andra nyemissioner har FastPartner tecknat sig för 0,5 MSEK i World of Internet och 1,3 MSEK i LinkMed. FastPartner AB har under perioden även tecknat ett konvertibelt skuldebrev i Sygn Software AB om 0,5 MSEK. Under sista kvartalet har 4,0 MSEK investerats i Synoco Scandinavia AB och nästan hela innehavet i Snowdrops har avyttrats.

I december förvärvade Litium Affärskommunikation AB Luthor Industries AB med egna aktier. FastPartners andel i den nya koncernen uppgår till 20%.

SKATTESITUATIONEN

Årets skatt uppgår till 18,8 MSEK och utgörs till 18,0 MSEK av uppskjuten skatt d.v.s. bolaget utnyttjar befintliga underskottsavdrag. Årets uppskjutna skattekostnad utgör 37% av årets vinst. Den höga procentsatsen beror framförallt på att avskrivningar på koncernövervärden på fastigheter (goodwill) ej är avdragsgilla.

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, s.k. temporär skillnad, uppgår till 1054 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditibolag om 461 MSEK uppgår temporär skillnad till 593 MSEK.

Skattesituation

Temporär skillnad	1054
Skattemässigt övervärde HB/KB	-461
Netto	593
Underskottsavdrag	-441
Underlag uppskjuten skatt	152
Beräknad uppskjuten skatt 28%	43

Bolaget har ytterligare 596 MSEK i deklarerade underskottsavdrag vilka skattmyndigheten underkänt och som överklagats av bolaget.

Bolaget har bokfört en uppskjuten skatteskuld om 24,2 MSEK. Styrelsen bedömer att ytterligare uppskjuten skatteskuld ej behöver bokföras. För det fall att underskotten underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 19 (65) MSEK. Detta belopp upptas såsom en ansvarsförbindelse i års-redovisningen. Om bolaget vinner skatteprocesserna uppkommer på motsvarande sätt en uppskjuten skattefordran att uppstå.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under fjärde kvartalet har 250.000 egna aktier återköpts till en snittkurs om 6,70 kr/aktie. Innehavet uppgår häfter till 2.406.000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kr/aktie.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendationer och tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2001.

UTDELNING

Styrelsen har beslutat att rekommendera bolagsstämman att utdelning skall lämnas. Utdelningens storlek kommer att beslutas på styrelsemöte som hålles 17 mars.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Under januari månad har en hotellfastighet i Borås avyttrats för 95 MSEK vilket innebär en förlust om 4 MSEK. I februari har avtalats om försäljning av bostadsfastigheterna i Bergsjön, Göteborg för 53 MSEK, vilket ger en vinst om c:a 10 MSEK.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2002-2003

Delårsrapport per 31 mars	23 april 2003
Bolagsstämman 2003	23 april 2003
Delårsrapport per 30 juni	28 augusti 2003

Delårsrapport per 30 september 23 oktober 2003
Bokslutskommuniké 2003 19 februari 2004

Stockholm den 21 februari 2003

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Ytterligare upplysningar lämnas av
Sven-Olof Johansson
tel 08-402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel)
eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

I egenskap av revisorer i FastPartner AB (publ) har vi översiktligt granskat denna bokslutskommuniké avseende 2002 enligt den rekommendation som FAR utfärdat.

En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte framkommit något som tyder på att bokslutskommunikén inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Stockholm den 21 februari 2003

Deloitte & Touche AB

Jan Bergman
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning		2002	2001	2002	2001
Belopp i MSEK		1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hyresintäkter		74,7	78,9	310,2	317,0
Övriga intäkter		0,7	4,8	2,2	5,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-17,6	-17,6	-60,2	-63,1
Reparation och underhåll		-10,4	-9,1	-33,5	-40,0
Fastighetsskatt		-3,1	-1,8	-12,6	-12
Tomträttsavgälder/arrenden		-0,1	-1,5	-6,6	-6,7
Fastighetsadministration och marknadsföring		-5,9	-4,5	-21,6	-16,5
Driftnetto		38,3	49,2	177,9	183,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan		-8,1	-7,3	-28,6	-29,2
Bruttoresultat		30,2	41,9	149,3	154,7
Central administration		-3,8	-3,4	-14,3	-14,1
Försäljning av fastigheter och andelar netto		2,2	-5,4	64,3	18,8
Jämförelsestörande poster		0,2	0,0	0,2	
Nedskrivningar		-3,0	-2,0	-3,0	-10,3
Rörelseresultat		25,8	31,1	196,5	149,1
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i intresseföretag		0,0	0,2	0,6	0,8
Ränteintäkter		1,2	11,1	2,4	12,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35,1	-37,8	-148,0	-156,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-8,1	4,6	51,5	5,4
Aktuell skatt		-1,0	0,0	-0,8	-5,0
Uppskjuten skatt		0,0	0,0	-18,0	0,0
Resultat efter skatt		-9,1	4,6	32,7	0,4
Resultat/aktie		-0,18	0,09	0,63	0,01
Räntetäckningsgrad, ggr		1,0	1,5	1,1	1,1
Driftnetto %		5,3	6,7	6,2	6,2
Avkastning på totalt kapital %				6,2	4,9
Avkastning på eget kapital %				6,3	0,1
Totalt antal aktier		53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier		51 305 212	52 305 212	51 305 212	52 305 212
Genomsnittligt antal aktier		51 430 212	52 315 212	51 805 212	53 008 212

Koncernens balansräkning		2002-12-31	2001-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Fastigheter		2867,4	2947
Maskiner och inventarier		2,6	2,3
Summa materiell anläggningstillgångar		2870,0	2949,3
Finansiella anläggningstillgångar		173,3	165,8
Summa anläggningstillgångar		3043,3	3115,1
Kortfristiga fordringar		27,4	56,5
Kassa och bank		29,8	21,2
Summa omsättningstillgångar		57,2	77,7
Summa tillgångar		3100,5	3192,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital		642,5	635,6
Fritt eget kapital		102,4	78,6
Summa eget kapital		744,9	714,2
Avsättningar		24,5	6,2
Skulder till kreditinstitut		2151,6	2243,8
Övriga långfristiga skulder		57,5	77,2
Summa långfristiga skulder		2209,1	2317,9
Kortfristiga skulder		122,0	154,5
Summa skulder		2331,1	2472,4
Summa eget kapital och skulder		3100,5	3192,8
Soliditet %		24,0	22,4
Belåningsgrad %		74,9	76,0
Synligt eget kapital/ aktie		14,24	13,65

Koncernens kassaflödesanalys	2002	2001	2002	2001
	1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Belopp i MSEK				
Rörelseresultat	25,4	31,1	196,5	149,1
Justeringsposter	11,5	15,1	-29,7	28,2
Delsumma	36,9	46,2	166,8	177,3
Finansnetto	-33,5	-26,7	-145,4	-149,5
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3,4	19,5	21,4	27,8
Förändring i rörelsekapital	29,4	-4,2	-5,3	28,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32,8	15,3	16,1	56,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49,8	22,3	114,4	131,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16,7	-41,6	-121,9	-196,8
Justering för omräkningsdifferens	0,0	0,8	0,0	0
Förändring av kassa och bank	-0,3	-3,2	8,6	-8,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2002	2001
	1/1-31/12	1/1 - 31/12
Hysesvärde, kr/kvm	776	754
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	92,0	91,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	258	261
Driftsöverskott, kr/kvm	404	394
Överskottsgrad	57	58
Bokfört värde, kr/kvm	6 551	6 526
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	426 587	449 716

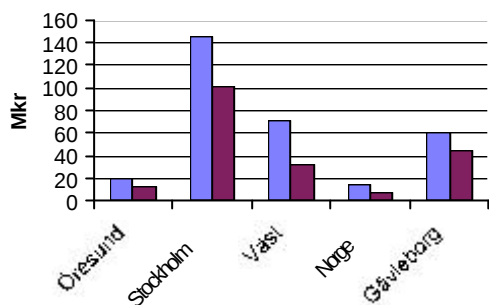
Region	Hyses-intäkter	Driftnetto	Yta	Bokfört värde	Direkt-avkastning	Vakans
(Belopp i MSEK)	(MSEK)	(MSEK) *)	(tkvm)	(MSEK)	%	%
Gävleborg	60,0	43,9	84	591,5	7,4%	0,3
Öresundsregionen	17,8	12,1	22	161,6	7,5%	0,2
Väst	63,3	29,3	98	552,8	5,3%	8,0
Stockholm	144,8	101,3	209	1349,3	7,5%	11,7
Norge	15,3	8,6	13	139,4	6,2%	11,0
Justering sålda fastigheter	9,0	3,7	24	167,7		1,8
Summa	310,2	198,9	450	2962,3	6,7%	8,0

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

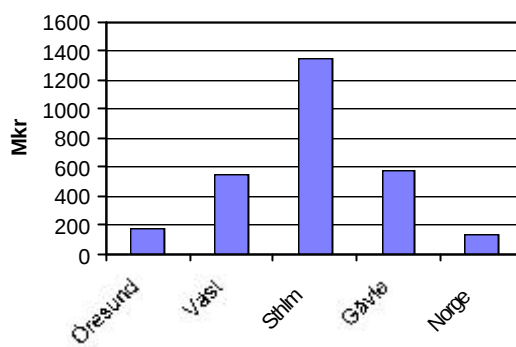
Eget kapital per 021231	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	98,5	78,2	0,4	714,2
Resultatdisposition		2,1	-1,7	-0,4	0,0
Omräkning Norge		4,8	0,2		5,0
Återköp egna aktier			-7,0		-7,0
Periodens resultat				32,7	32,7
Vid periodens slut	537,1	105,4	69,7	32,7	744,9

Per 2002-12-31 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.406.000 återköpts.

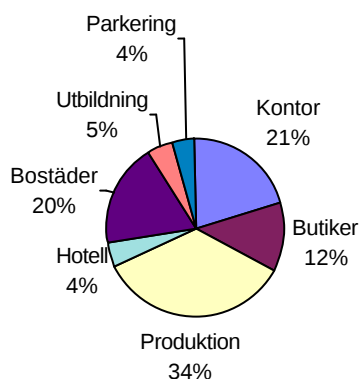
**Hyresintäkter och driftnetto, region-
/områdesfördelade**



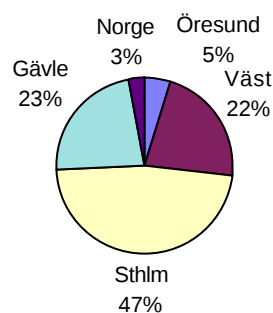
Bokfört värde per region



Ytor fördelade per lokaltyp



Ytor fördelade på region/område



Definitioner

Belåningsgrad:	Skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, avyttringar och räntekostnader i relation till räntekostnader.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal utestående aktier
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i relation till genomsnittliga tillgångar.
Synligt kapital	Bokfört eget kapital
Soliditet:	Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
Synligt eget kapital/aktie	Synligt kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.
Fastighetskostnader	Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring
Jämförbart bestånd	Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de innehafts under hela den aktuella perioden