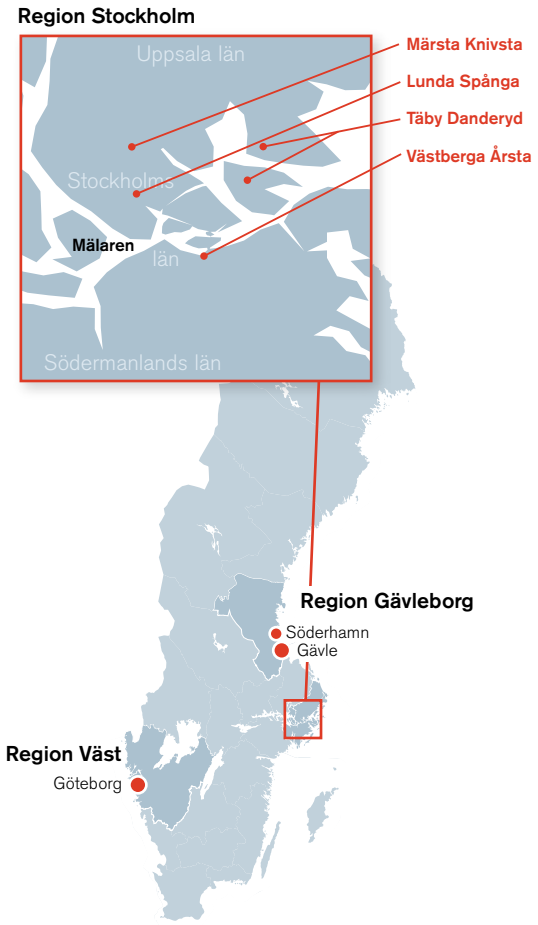
FastPartner
Årsredovisning 2006



INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2007–2008

Delårsrapport per 31 mars 2007	17 april 2007
Årsstämma 2007	17 april 2007
Delårsrapport per 30 juni 2007	30 augusti 2007
Delårsrapport per 30 september	17 oktober 2007
Bokslutskommuniké 2007	Februari 2008

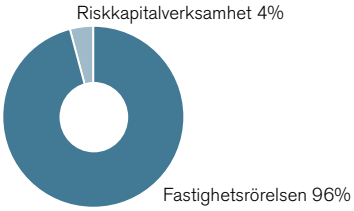
ÅRSSTÄMMA

Välkomna till FastPartners årsstämma den 17 april 2007 klockan 16.00 på Scandic Park, Karlavägen 43, Stockholm.

FastPartner AB
Besöksadress: Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm
Telefon: 08–402 34 60
Telefax: 08–402 34 61
E-mail: info@fastpartner.se
Web: www.fastpartner.se

FastPartner i korthet

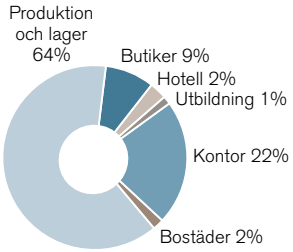
VERKSAMHET



Fastighetsrörelsens tre regioner:
- Region Stockholm
- Region Gävleborg
- Region Väst.

Riskkapitalportföljen indelas i tre intresseområden:
- Varumärkesuppbyggnad
- Medicinsk teknik
- Informationsteknologi.

YTFÖRDELNING



FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vårt fastighetsbestånd är fokuserat på kommersiella fastigheter på expansiva orter, framförallt i Stockholmsregionen och Gävleborg. Lokalerna är i första hand anpassade för verksamhet inom logistik, handel, kontor och industri.

Genom att äga och aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra kunder lösningar anpassade efter just deras behov och önskemål.

Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information, och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

FastPartner bedriver även en riskkapitalrörelse. Vi har idag ett aktivt ägande i ett antal portföljbolag med inriktning på varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informationsteknologi.

FastPartner grundades 1987 av bland andra Ica, Skandia och Skanska. År 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade fastighetsaktiebolaget Landeriet. Vi bytte namn till FastPartner år 2000, samma år som vår riskkapitalrörelse startades.

Sedan 1994 är Fast Partner noterat på Stockholmsbörsen och finns idag på listan för Svenska aktier–medelstora bolag (FPAR).

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2006-12-31

Koncernen	2006	2005	2004	2003	2002
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	3 177,1	2 781,9	3 270,8	2 815,0	2 867,4
Hyresintäkter, MSEK	320,5	331,3	298,2	283,0	312,4
Driftnetto, MSEK	190,5	205,4	178,2	164,9	177,9
Uthyrningsgrad, %	89,0	90,4	90,6	89,9	91,5
Area, tkvm	440,8	419,9	416,4	372,2	413,5

*Jämförelsesiffror ej omräknade enligt IFRS.

Året 2006 i korthet

- Hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 320,5 (320,9) MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 104,0 (102,9) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 315,5 (327,5) MSEK.
- Resultat per aktie blev 6,18 (6,30) kr.
- Balanserade vinstmedel i koncernen uppgick till 797,1 (547,7) MSEK.
- Föreslagen utdelning 1,60 (1,25) kr/aktie.

FASTIGHETSRÖRELSEN

- År 2006 har varit ett transaktionsintensivt år med förvärv för 699 MSEK och försäljningar för 672 MSEK.
- Vi har gjort stora investeringar i befintligt fastighetsbestånd framför allt i Lunda och Västberga.
- Vi har förbättrat vår finansieringsstruktur genom att lösa räntebundna krediter och teckna en kreditram om 1 500 MSEK med Svenska Handelsbanken.

RISKKAPITALRÖRELSEN

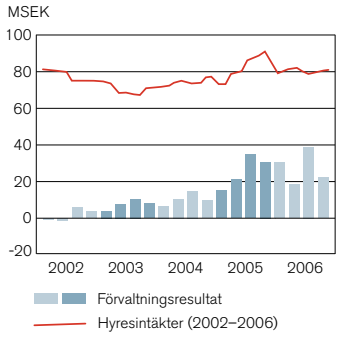
- LinkMed, ett av våra portföljbolag, har noterats på Stockholms fondbörs. Värdet på vår investering i LinkMed har därmed ökat med 32,7 MSEK.
- Det bokförda värdet på FastPartners innehav i portföljbolagen inom riskkapitalrörelsen uppgår till 165,1 MSEK.

NYCKELTAL (2004–2006)

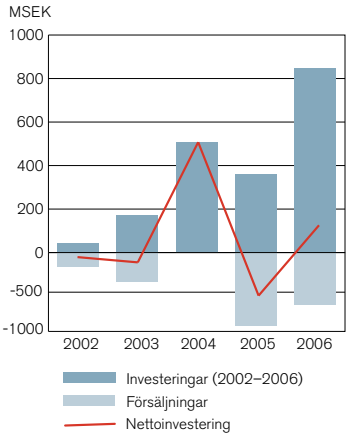
	2006	2005	2004
Vinst, kr/aktie	6,18	6,30	2,49
Utdelning, kr/aktie	*1,60	1,25	0,65
Eget kapital, kr/aktie	28,0	23,13	17,60
Soliditet %	36,4	33,7	25,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,93	1,70
Driftnetto, %	6,2	6,5	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	11,4	12,7	9,3
Avkastning på eget kapital, %	24,2	30,95	5,61

*Föreslagen utdelning enligt 2006 års vinstdisposition.

HYRESINTÄKTER
Förvaltningsresultat 2002–2006



INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR 2002–2006



På Spåret

Det tuffar på bra. Rälsen blänker i solskenet och det miljöanpassade lokomotivet drar i bra fart sina fler än 1 500 resenärer. Lokomotivets kraftresurser är inte fullt utnyttjade. Det gäller att kunna hålla en jämn och bra fart även i kommande motlut. Färdbiljetten är inte personlig utan får säljas vid avstigning. Många resenärer som varit med länge har sett biljettpriset mångfaldigas. Även de nypåstigna förväntar sig en bra resa. Konduktören kan dock inte garantera annat än det biljettpris som dagligen noteras men låter resenärerna förstå att utsikterna för en fortsatt lyckad färd är goda. Dessutom har sedan ett par år också den årliga återbäringen på biljetten höjts.

Läsarna får ursäkta att jag satt er fantasi på prov med ovanstående bild. Utan fantasins hjälp hade de ord med vilka jag vill beskriva min glädje och stolthet över årets resultat för FastPartner lätt hamnat i floskelträsket.

TILLVÄXTFÖRETAGET FASTPARTNER

Under de senaste fem åren har FastPartner varit ett rejält tillväxtföretag. Från år 2002 till 2006 har det fria egna kapitalet i koncernen växt med 680 procent, från 102 MSEK till 797 MSEK. Till detta kommer de utdelningar som gjorts under perioden. Samtidigt har värdestegringen på aktien under samma period varit 600 procent.

I stort sett har således aktievärdet följt utvecklingen av det fria egna kapitalet. Denna korrelation visar på hur rationell marknaden är och frågan måste ställas om marknaden är smartare än analytikerna? Jag har nämligen svårt att förstå varför FastPartner har ett p/e-tal som är väsentligt lägre än branschgenomsnittet. Med p/e-tal i detta sammanhang menar jag resultat före värdeförändringar och beräknat efter faktisk skattebelastning.

Marknaden har naturligtvis alltid rätt. Men marknaden är också synnerligen korrigeringsbenägen och vilar inte på hanen. Vad som är helt rätt vid en börsdags öppnande kan vara helt fel vid stängningsdags. Kanske gör detta det intressant för läsaren att ta del av mina synpunkter och framtida ambitioner när det gäller FastPartners fria egna kapital.

Den framtida utdelningspolitiken har i sammanhanget en avgörande betydelse. Då bolaget har en majoritetsägare kan osäkerhet råda om han, likt många kända riskkapitalister, vill dränera bolaget på så mycket utdelning som möjligt. Så är inte fallet utan den utdelningspolicy som fastställts av styrelsen att två tredjedelar av vinsten ska stanna i bolaget och resten delas ut passar huvudägaren vars inställning och övertygelse är att pengarna gör störst nytta i bolaget. Samtidigt ska aktieägarnas krav på en bra utdelnings- och värdetillväxt framöver tillgodoses.

Det förvaltningsresultat FastPartner redovisar är uthålligt och har stora möjligheter att förbättras. Inte minst genom den försäljningspotential som finns i det egna beståndet både i form av befintliga fastigheter och byggrätter på 175 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Mot bakgrund av detta och det affärsklimat som råder är ambitionen att minst fördubbla det fria egna kapitalet till 2 miljarder under de närmaste tre åren.

Återstår sedan att se om aktievärdet fortsätter att ta rygg på utvecklingen av det fria egna kapitalet eller om FastPartners p/e-tal rent av hamnar i nivå med genomsnittet för branschen.

FASTIGHETSMARKNADEN

För en utomstående kan fastighetsmarknaden idag verka vara ett Klondyke utan krav på större arbetsinsatser. En "normal" fastighetsaffär kan finansieras upp till 98 procent till en ränta om cirka 4 procent och i förvärvsögonblicket ha en direktavkastning på 6–7 procent. Som en cynisk amerikan sa: "Not much of a life but certainly better than working." Men det kan bli jobbigt. Högkonjunkturen går över, räntan stiger, hyresgäster flyttar ut, värdet på fastigheten sjunker och banken kräver amortering alternativt försäljning. Certainly not much of a life. Saknas långsiktigheten i en fastighetsaffär kan följderna bli förödande.

Förändringar i FastPartners bestånd sker oftast genom försäljning av fullt uthyrda fastigheter och förvärv av fastigheter med vakanser. Detta är den huvudsakliga anledningen till att FastPartner har en vakansgrad på 10–12 procent. Samtidigt ligger det av samma skäl en stor ekonomisk potential i vakanserna. Med den finansiella styrka FastPartner har i dag är det möjligt att ligga kvar med fastigheter i avvaktan på bäst möjliga affärstillfälle och då anpassa fastigheten för hyresgästens specifika behov för att härigenom nå en maximal avkastning på investeringen.

Globaliseringen fortsätter att skapa gynnsamma effekter i form av en ökad efterfrågan men samtidigt ökar kraven på hyresvärden att kunna leverera skräddarsydda lösningar för kunden. De senaste åren har FastPartner lyckats väl i den nischen.

Räntan spelar självklart stor roll för fastighetsmarknaden. Jag delar Riksbankens uppfattning att den korta räntan kommer att stiga mindre än vad de pessimistiska bankekonomerna tror eller kanske hoppas på. Denna bedömning har gjort att

FastPartner numera har lagt ca 80 procent av finansieringen på lån med rörlig ränta. Detta bör under kommande femårsperiod medföra en lägre genomsnittlig räntekostnad än om FastPartner hade bundit upp räntan med femårsavtal.

Räntan i all ära men innan det blir aktuellt att välja mellan fast eller rörlig ränta gäller det att ha ordnat finansieringen.

Under året har FastPartner tecknat ett femårigt kreditavtal med Handelsbanken på 1,5 miljard. Detta avtal reglerar bankens räntemarginaler och ger FastPartner full frihet att välja löptiderna. För närvarande pågår förhandlingar med tre andra banker om liknande kreditavtal.

Utifrån FastPartners nuvarande finansiella ställning kan ytterligare cirka tre miljarder disponeras för fastighetsaffärer. FastPartners ambition har varit att skapa en finansiell styrka som gör att bolaget kan verka i både goda och dåliga tider. Hur mycket av detta och vid vilken tidpunkt resurserna kommer att utnyttjas beror helt och hållet på om rätt affärer dyker upp. FastPartner kommer framöver att prioritera investeringar i sitt eget bestånd där risken blir lägre än med nyförvärvade fastigheter. Det projekt som ligger närmast i tiden är Folkanfastigheten på Östermalmstorg i Stockholm.

Min uppfattning är att vi kommer ha en fortsatt stark men inte ”hysterisk” fastighetsmarknad två till tre år framöver. Dock vill jag lämna en liten brasklapp, allt kan ju hända.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Under ett antal år har FastPartner varit inriktad på att koncentrera sig till Stockholmsregionen och avyttrat de flesta fastigheterna ute i landet. Gävleregionen, som passar in som ett komplement till Stockholmsregionen, är undantaget. FastPartner har varit mycket aktivt i Gävleregionen med flera stora affärer. En följd av dessa är att Ericsson nu är en av FastPartners viktigaste hyresgäster. Den högkonjunktur som vi befinner oss i och som medfört en väsentligt ökad efterfrågan har kraftigast avspeglat sig i Stockholm med omnejd.

REGION STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet mellan två flygfält.

Mellan Arlanda och Bromma flygplats ligger de flesta av FastPartners fastigheter. Kommersiella fastigheter vid och i närheten av flygplatser värderas alltid med en extra bonus.

Lunda, Spånga, Täby, Danderyd, Upplands Väsby ligger alla transportmässigt nära antingen Bromma eller Arlanda. Även om vårt stora bestånd i Västberga inte ligger mellan flygplatserna så är det nära till Bromma även om city ligger än närmare. FastPartners nyförvärvade fastighet på ca 43 000 kvadratmeter, belägen på Bromma flygplats gamla start- och landningsbana, vinner tävlingen ”närmast flygfältet”.

REGION GÄVLEBORG

På andra ställen i årsredovisningen återfinns information och redogörelser för vårt bestånd i Gävleborg varför jag här endast vill ta upp en enda fastighet, nämligen kontors- och industrifastigheten Björnänge 5:1 på 42 000 kvadratmeter i Söderhamn. Den förvärvades år 2005 med kunskap om att den hyresgäst som hyrde hela fastigheten skulle flytta. Fastigheten är i gott skick men måste byggas om för att kunna upplåtas till flera hyresgäster. Hyresmarknaden i Söderhamn är inte särskilt het.

I nära samarbete med kommuner, organisationer och myndigheter är fastigheten nu på väg att bli det planerade företagshotellet och de första hyresgästerna har flyttat in. Flexibelt tänkande krävs och många udda hyreskontrakt skrivs men fastigheten kommer att fyllas. Varför då ta på sig ett sådant mastodontarbete? Med ett förvärvspris på 600 kronor per kvadratmeter är utsikterna för att göra en strålande affär alltför frestande. Dessutom kommer de lärdomar och erfarenheter som organisationen i FastPartner får genom detta projekt vara till stor nytta för bolaget i framtiden.

POLITIK OCH VÄLFÄRD

Denna rubrik har förekommit i tidigare årsredovisningar och är lika aktuell efter regeringsskiftet i Sverige. Det gäller att skapa förståelse hos politiker att det är näringslivet i första hand som skapar välfärden som politikerna sedan ska fördela på mest rättvisa sätt. Bra spelregler för företagandet ger förutsättningar för bra välfärd. Det finns tecken på att vinnarna i valet har bättre insikter om detta än vad motståndarna har. Återstår att se om dessa insikter också kommer att omsättas i handling och beslut.

ENTREPRENÖRSKAP

Entreprenörer har varit och kommer att vara grundstenarna i vår välfärd. Oftast är drivfjädern för entreprenören den egna plånboken. Det finns dock drivna entreprenörer som utnyttjar sitt entreprenörskap för andra syften än plånboken, till exempel att skapa ett bättre samhälle. En sådan superentreprenör är Anders Carlberg som skapat Fryshuset. Han har visat hur en stark vilja och övertygelse kan åstadkomma förbättringar för människor när samhällets skyddsnät har för stora maskor. Där politiker och skattemedel inte räckt till har Fryshuset många gånger trätt in. Under tre somrar framöver kommer FastPartner att vara huvudsponsor för ett Fryshus öppet under sommarmånaderna. Då är de flesta idrotts- och fritidsanläggningarna stängda för de stads- och förortsungdomar som inte har möjlighet att vistas på annat håll under sommaren. Bland dessa ungdomar är en stor del invandrare. Musik, idrott och entreprenörskap är bland annat områden där Fryshuset kan ställa upp. För mig är denna investering som FastPartner via Fryshuset gör i dessa ungdomar mycket glädjande.

Stockholm i mars 2007

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategi

Fastighetsrörelsen

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att, på expansiva orter, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi visar stor lyhördhet för våra kunders önskemål.

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, vilket gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation har förmågan att fatta snabba beslut.

Vi koncentrerar beståndet till attraktiva lägen i Stockholmsområdet samt till Gävleregionen.

Riskkapitalrörelsen

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen. Riskkapitalrörelsen är fristående från fastighetsrörelsen, och denna skall utvecklas i takt med tillväxten i de respektive bolagen.

STRATEGI

Vår strategi innebär att strukturera och utveckla portföljbolagen, och att bidra med kunskap och engagemang till bolagens företagsledningar. Vi framhåller organisk tillväxt men ser, under rätt förutsättningar, även positivt på nyemissioner som en möjlighet att utveckla och förvalta en investering.

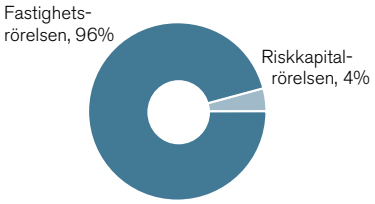
Koncernens mål

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna nedan, tillsammans med utfallet för 2006.

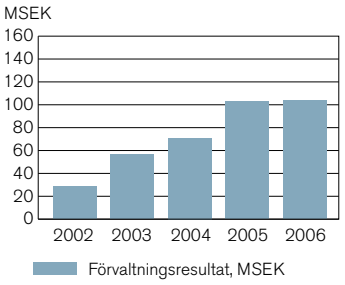
	Målsättningar	Utfall 2006
Förvaltningsresultat	Att uppnå ett rullande förvaltningsresultat på 150 MSEK per år till slutet av 2007.	104,0 MSEK
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15%.	24,2%
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 60%.	59,4%
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	1,8
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till mellan 25% och 35%	36,4%
Utdelning	Utdelningen 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.	29%*

* Avser föreslagen utdelning 2006.

FASTIGHETSRÖRELSEN OCH RISKKAPITALRÖRELSEN 2006

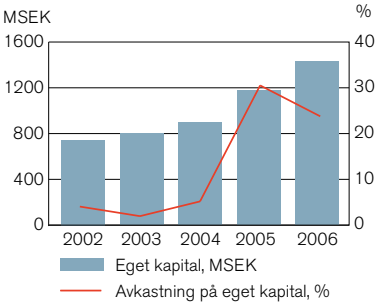


FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN



Vår målsättning är att uppnå ett rullande förvaltningsresultat på 150 MSEK per år till slutet av 2007.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Vår marknad

Intresset för fastigheter har varit fortsatt stort under 2006, och efterfrågan på den typ av lokaler som FastPartner innehar, har ökat under året. FastPartner finns på flera attraktiva platser i Stockholmsområdet och i Gävleborgsregionen.

VÅRA FASTIGHETER

Strategin för fastighetsägandet har under de senaste åren varit att fokusera och koncentrera fastighetsbeståndet till framförallt Stockholmsregionen, men också till Gävleborg. Kommersiella fastigheter prioriteras före bostäder.

I Stockholmsområdet har vi totalt 331 124 kvadratmeter uthyrningsbar yta, och 589 079 kvadratmeter markrätter. Motsvarande siffror för Gävleborgsregionen är 86 607 respektive 226 385 kvadratmeter. I Göteborgsområdet har vi 23 109 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 68 741 kvadratmeter markrätter.

Uthyrningsgraden har under året varit förhållandevis konstant, och ligger generellt högre i de fastigheter vi ägt en längre tid. Vi arbetar intensivt med uthyrning och förvärvar ofta fastigheter med förädlingspotential.

Fast Partner strävar efter att, inom varje förvaltningsområde, nå en domineran-de ställning och därmed förbättra vår konkurrenssituation. Vi har uppnått en stark ställning i Västberga, Lunda, Märsta och i Gävle.

VÅRA HYRESGÄSTER

FastPartner vänder sig främst till företagare med behov av lokaler anpassade till flera olika verksamheter som kontor, produktion och/eller lager, så kallade kombinationslokaler. Detta har blivit en speciell nisch för FastPartner som idag har kapacitet och möjlighet att ta fram mycket konkurrenskraftiga lokallösningar.

FastPartner har också möjlighet att erbjuda bra finansiella lösningar för hyressättning i samband med de ombyggnationer som ofta görs för att anpassa lokalen efter hyresgästens önskemål.

FastPartners typiske hyresgäst vill ha goda kommunikationer, bra närmiljö och rationella lokaler. Hyresgästerna bedriver många olika typer av verksamheter, allt ifrån försäljning av möbler till forskning och läkemedelsprövning. Ofta ställs stora krav på bra logistiklösningar och goda transportmöjligheter till och från fastigheterna.

Bland våra största hyresgäster i Stockholm finns Sandvik, Mio, Citroën, Sats m fl. I Gävleregionen har vi bland andra LM Ericsson och Gävle kommun. I Region Väst arbetar vi med hyresgäster inom handel, som Kakelpalatzet och Bonum Livsmedel.

VÅR MARKNAD

Det finns ett stort antal marknadsaktörer på fastighetsmarknaden med olika strategier för sitt ägande, förvaltning och geografisk lokalisering. I vår dagliga verksamhet möter vi alla de stora etablerade fastighetsbolagen som Vasakronan, Fagebe, Kungsleden, Castellum, Diligentia och AP Fastigheter samt andra institutionella placerare. Utöver de större fastighetsbolagen finns också lokala fastighetsägare som konkurrenter, främst när det gäller mindre och medelstora hyresobjekt.

Vår fokusering på ett fastighetsbestånd i attraktiva närområden där den största delen uthyrningsbar yta består av sk kombinationslokaler, har gett oss en tydlig marknadsposition och konkurrensfördel där vi nått stor kännedom inom vår målgrupp.

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA
31 december 2006

Hyresgäst	Kvm
Volvo Aero Engine Services AB	42 648
Sandvik AB	32 000
Ericsson	17 533
Arrow Nordic AB	9 174
Mekanotjänst i Söderhamn AB	7 837
VWR AB	5 945
Mio Stockholm	5 765
Hi3G Acess AB	5 740
Citroën Svenska AB	5 685
Electrosystem	5 179

SÅ HÄR JOBBAR FAST PARTNER

Långsiktighet
FastPartner är ett bolag som står på en stabil ekonomisk grund. Det gör att vi vågar genomföra stora satsningar på fastigheterna inom våra områden. Genom att vi satsar långsiktigt på att förvalta fastigheten väl får våra kunder en extra trygghet.

Snabbhet
Vi vet att vissa åtgärder och beslut inte kan vänta till i morgon. Därför har vi skapat en organisation med korta beslutsvägar och stor öppenhet. Det betyder att vi är enkla att komma i kontakt med och att vi hittar lösningar snabbt.

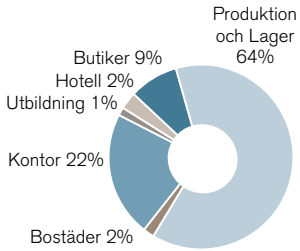
Entusiasm
Genom att ha en bra dialog med våra kunder kan vi skapa lösningar som utvecklar såväl fastighet som område. Våra medarbetare har stor erfarenhet av branschen och arbetar proaktivt med lösningar som skapar mervärde för våra kunder.

Norrtull 32:8 i Gävle.

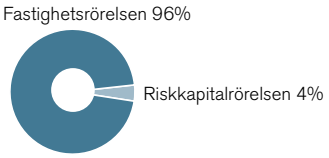
FASTIGHETSBESTÅND

KONCERNEN	
Hyresintäkter, MSEK	320,5
Driftnetto, MSEK	190,5
Uthyrningsgrad, %	89,0
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	3 177,1
Area, tkvm	440,8

YTFÖRDELNING KONCERNEN



Fastighetsrörelsen



FastPartners tillgångar utgörs till ca 96 procent av fastighetsrörelsen och till ca 4 procent av riskkapitalrörelsen. Fastighetsbeståndet är uppdelat i tre regioner – Stockholm, Gävleborg och Väst. Av den totala uthyrningsbara ytan om ca 441 000 kvadratmeter finns 75 procent i Stockholm. 20 procent finns i Gävle-regionen och 5 procent i region Väst.

VERKSAMHETEN

Under det gångna året har fortsatt fokusering skett kring koncentration av FastPartners fastighetsbestånd i Stockholms- och Gävleregionerna. Verksamheten har varit transaktionsrik, med flera förvärv och försäljningar, samt större investeringar i eget bestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Förvärv under året har skett med tre fastigheter i Stockholm och tre fastigheter i Gävle, varav en fastighet i Gävle som tidigare ägdes till 50 procent.

Under året har tretton fastigheter sålts i Gävle till ett gemensamägt bolag där FastPartner äger 50 procent. Vid försäljningen hade dessa fastigheter en hög förädlingsgrad och var i stort sett fullt uthyrda. Förvaltningen sker fortfarande av FastPartner.

I och med försäljningen i Gävle har FastPartners bestånd av bostäder minskat till att omfatta endast ca två procent av de totala hyresintäkterna, ett fullföljande av tidigare fastlagda strategier.

FASTIGHETSUTVECKLING/PROJEKTFASTIGHETER

Arbetet med projektfastigheter utgör en viktig del av FastPartners fastighetsförvaltning. FastPartner kan genom att se möjligheter till utveckling i befintligt, såväl som nytt bestånd, investera och därmed öka hyrespotentialen och skapa bättre kassaflöden och ökade fastighetsvärden. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen.

Investeringar i eget bestånd har blivit en alltmer prioriterad del i FastPartners affärsverksamhet. Affärsrisken blir väsentligt lägre jämfört med andra fastighetsinvesteringar. Att komma in i förädlingsprocesser i så tidiga stadier som möjligt ökar även lönsamheten. Fastighetsbeståndet inventeras fortlöpande för att hitta de rätta förädlingsobjekten och i detta arbete ingår nära kontakter med kommunerna för att bevaka möjligheterna till att förvärva eller anpassa egna fastigheter till den efterfrågan som följer av kommunernas tillväxt och expansionsplaner. Personal på plats och en gedigen kunskap om varje enskild lokal marknad är avgörande vid utveckling av

Vitgröet 8 i Lunda.

fastighetsbeståndet. Detta är en avgörande anledning till att FastPartner i så hög grad koncentrerat fastighetsbeståndet till Stockholm och Gävle.

Tillsammans med Peab äger FastPartner fastigheten Krejaren 2, ”Folkanhuset”, vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Projektet består i att skapa en ny byggnad med minst 11 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Den nuvarande planen har genomgått några smärre förändringar och en ny ansökan om detaljplaneändring har lämnats för att ersätta hotellbyggnation med en fastighet för galleria/varuhus, kontor och lägenheter. Efter flera år av utredningar, detaljplaneändringar och tillståndsprövningar, bedömer vi att rivning och byggnation kan påbörjas under senare delen av 2007.

Med mer än 125 000 kvadratmeter byggrätter i Stockholmsregionen finns en stor tillgång i fastighetsbeståndet som successivt kan tas i anspråk allt eftersom nya hyresgäster kontrakteras. Under 2006 har cirka 4 000 kvadratmeter utnyttjats, främst för Citroëns etablering i Lunda. Detta är den största enskilda investeringen under 2006, där vi har investerat ca 80 MSEK i uppförandet av Citroën Sverige ABs svenska huvudkontor, inklusive bilförsäljningsanläggning och verkstad.

INVESTERINGAR I EGET BESTÅND

FastPartner har under året investerat 147,6 MSEK i eget bestånd. Pågående projekt om 143,9 MSEK omfattar till ca 80 MSEK byggnationen för Citroën och till 27 MSEK ett flertal anpassningar för hyresgäster i fastigheterna i Västberga. Resterande projekt är fördelat över det övriga beståndet.

Kvarvarande investeringar, MSEK	Per 31 december	2007	2008
Förvärv	698,5	–	–
Färdigställda projekt	12,5	–	–
Pågående projekt	143,9	15,0	50,0
Beslutade ej påbörjade projekt		8,0	–

FASTIGHETSBESTÅND PER REGION

STOCKHOLM

Hyresintäkter, MSEK	220,4
Driftnetto, MSEK	125,7
Uthyrningsgrad, %	86,1
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	2 682,8
Area, tkvm	331,1

Ytfördelning

75%

GÄVLEBORG

Hyresintäkter, MSEK	84,4
Driftnetto, MSEK	57,7
Uthyrningsgrad, %	96,7
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	374,4
Area, tkvm	86,6

Ytfördelning

20%

VÄST

Hyresintäkter, MSEK	15,7
Driftnetto, MSEK	7,1
Uthyrningsgrad, %	92,6
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	119,9
Area, tkvm	23,1

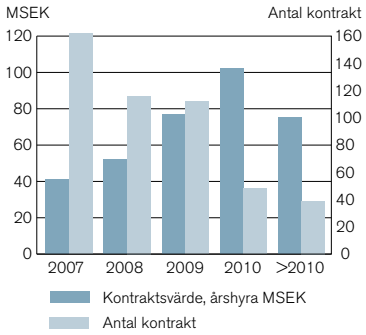
Ytfördelning

5%

Christine Wuopio.

KONTRAKTSPORTFÖLJ

Kontraktsförfallostruktur



Kontraktsportfölj hyresvärde

Kontraktsportföljens genomsnittliga löptid uppgår till 3,8 (3,8) år. Detta är en relativt lång kontraktstid och får ses som en fördel, då hyresnivåerna är tillfredsställande. De fem största hyresgästerna står för 34,5 procent av kontrakterade årshyror och 45,9 procent av den totala kommersiella orderstocken på 1 337,2 MSEK (1 103). Den vakanta delen av kontraktsportföljen värderas till 45 (37) MSEK eller 11 (11) procent av det totala beståndet.

Under 2007 beräknas ytterligare 5,0 MSEK investeras i Citroën-fastigheten, samt 10,0 MSEK kommer investeras i hyresgästanpassningar i fastigheten Robertsfors 2. Under 2007 kommer även investeras ca 8 MSEK i markombyggnad i Märsta Centrum.
FastPartner kommer att bygga bostäder i Märsta Centrum. Projektet har påbörjats, men kommer till största delen att genomföras under 2008.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 320,5 (320,9) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn tagen till köp och försäljningar, har hyresintäkterna sjunkit med 2 MSEK eller 0,7 procent Minskningen beror till största delen på att hyresgästen i fastigheten i Söderhamn avflyttade under tredje kvartalet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 130,0 (118,7) MSEK. I jämförbart bestånd har kostnaderna stigit med 7,2 MSEK eller 7,5 procent och uppgår till 103,2 (96,0) MSEK. Kostnadsökningen avser främst energirelaterade kostnader som stigit både på grund av en lång och kall inledning på året, samt på en högre prisnivå. Energikostnader vidaredebiteras till vissa delar till hyresgästerna.

Under året har FastPartner gjort ökade satsningar på underhåll av vissa fastigheter, vilket medfört en ökning av dessa kostnader. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 9,0 (9,7) MSEK varav ca 90 procent avser kommersiella lokaler.

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgår till 104,0 (102,9) MSEK eller 2,04 (2,02) kr/aktie. Förvaltningsresultatet om 104,0 MSEK exkluderar en finansiell kostnad av engångskaraktär, uppgående till 11 MSEK. Beloppet består av ränteskillnadsersättning om 8 MSEK som erlagts i samband med att FastPartner har löst räntebundna krediter och ersatt dessa med finansiering inom kreditramen med Svenska Handelsbanken, samt 3 MSEK i upplupen ränta avseende ett garantiåtagande hänförlig till en tidigare avyttrad fastighet.

RESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN

Resultatutveckling per kvartal	2006 kvartal 4	2006 kvartal 3	2006 kvartal 2	2006 kvartal 1	2005 kvartal 4
Hyresintäkter m m	81,0	78,7	82,2	78,6	90,5
Fastighetskostnader	-35,7	-23,0	-36,1	-35,1	-34,2
Driftnetto	**45,3**	**55,7**	**46,1**	**43,5**	**56,3**
Överskottsgrad %	**55,9**	**70,8**	**56,2**	**55,3**	**62,2**
Central administration	-5,2	-2,8	-2,7	-3,1	-3,2
Finansiella poster	-17,7	-18,0	-24,9	-12,2	-23,8
Förvaltningsresultat	**22,4**	**34,9**	**18,5**	**28,2**	**29,6**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	44,8	108,4	38,4	18,9	144,7
Finansiella poster av engångskaraktär	**-11,0**				
Resultat efter finansiella poster	**56,2**	**143,3**	**56,9**	**47,1**	**174,3**

Robertsfors 2 i Lunda.

FASTIGHETSVÄRDERING

FastPartner värderar löpande fastigheterna internt. Den interna värderingen är baserad på en tioårsprognos för varje fastighet. Tioårsprognosen utgår ifrån en budget som uppdateras varje år. Den interna värderingen uppdateras fortlöpande med förvärv, investeringar och försäljningar. Värderingen tar också i beaktande andra väsentliga händelser som inte har inkluderats i tioårs-prognosen, exempelvis större uthyrningar och uppsägningar.

För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt cirka 30 procent per år. Under året har 17 fastigheter, utav det befintliga beståndet vid periodens utgång, värderats av externa värderingsföretag. Värdet enligt dessa värderingar uppgår till 949,5 MSEK, med ett osäkerhetsintervall på 5–10 procent. Den interna värderingsmodellen ger ett motsvarande värde på 958,5 MSEK. Avvikelsen uppgår till 9,0 MSEK, 0,9 procent.

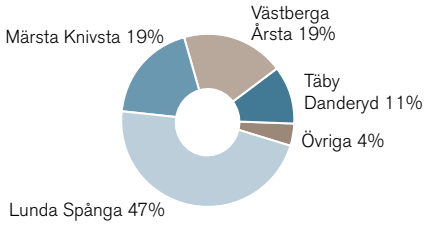
Se vidare Not 1, Redovisningsprinciper, samt Not 10, Förvaltningsfastigheter för ytterligare information kring värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSMARKNADEN

Under 2006 har tillväxten i den svenska ekonomin fortsatt. Med nuvarande ränteläge och en god uthyrningskonjunktur har också värdet på fastigheter ökat. Marknaden för köp och försäljning av svenska fastigheter har på nytt nått rekordnoteringar. I slutet på året kunde en viss inbromsning märkas, främst beroende på stigande räntor och en något restriktivare hållning från marknadens finansiärer.

Fakta Region Stockholm

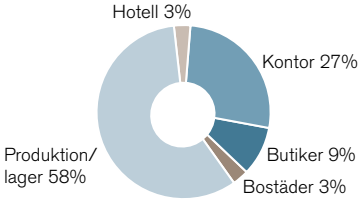
REGION/OMRÅDE



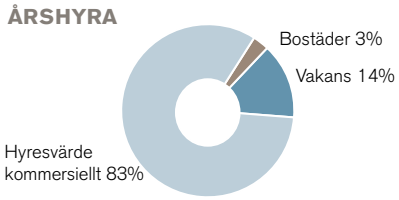
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA
31 december 2006

Hyresgäst	Kvm
Volvo Aero Engine Services AB	42 648
Sandvik AB	32 000
Arrow Nordic AB	9 174
VWR AB	5 945
Mio Stockholm AB	5 765

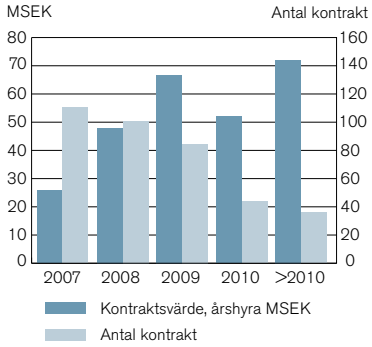
YTFÖRDELNING
(total yta 331 124 kvm)



ÅRSHYRA



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Region Stockholm

De senaste årens konjunkturuppgång har haft en tydlig effekt på fastighetsmarknaden där framförallt storstadsregionerna märkt av en väsentligt ökad efterfrågan.

FastPartners strategi för fastighetsbeståndet i Stockholmsregionen har varit att fokusera på kommersiella fastigheter i attraktiva närområden. Med lokaler anpassade till olika typer av verksamheter, så kallade kombinationslokaler (kontor, produktion/lager, logistik), har vi blivit en välkänd marknadsaktör i Stockholm där vi ofta nått en dominerande ställning inom de områden där vårt egna bestånd finns. I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Västberga/Årsta, Lunda/Spånga, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd med enstaka fastigheter i Upplands Väsby, Lidingö och Veddesta.

Under 2006 har vi förvärvat tre nya fastigheter om totalt 56 823 kvadratmeter uthyrningsbar yta i regionen. Sammanlagt består vårt bestånd i Region Stockholm av 65 fastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 331 000 kvadratmeter samt byggrätter med en uthyrningsbar yta på cirka 125 000 kvadratmeter. Antalet nytillkomna hyresgäster har ökat under året och ett flertal lokaler har byggts om och anpassats efter hyresgästernas specifika önskemål och verksamheter. Ett av de större projekten har varit att färdigställa den nya anläggningen för Citroën Sverige AB i Lunda som står inflyttningsklar i februari 2007.

Att vara en bra fastighetsägare är att vara en engagerad fastighetsägare. Inom de kommuner och områden där FastPartners fastigheter är belägna, har vi tagit ett aktivt engagemang i projekt som syftar till att stimulera lokal tillväxt och nyetableringar. I Västberga har vi tillsammans med några av de andra större fastighetsägarna lanserat en hemsida med lediga lokaler och aktiviteter riktade till intresserade hyresgäster, och i Märsta håller FastPartner i Marknadsgruppen i Märsta centrum som anordnar olika aktiviteter för att stimulera besökarantalet i centrum. FastPartner är ett fastighetsbolag som arbetar hårt för att våra hyresgäster skall trivas.

REGION STOCKHOLM NYCKELTAL

	Lunda Spånga		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	86,0	733	44,9	727	44,0	711	34,1	899	11,4	933	220,4	757
Driftkostnader	18,0	–153	–5,4	–87	–13,2	–213	–6,1	–161	–3,4	–278	–46,1	–158
Reparation och Underhåll	–7,7	–66	–1,1	–18	–4,3	–70	–1,8	–47	–0,8	–65	–15,7	–54
Fastighetsskatt	–2,6	–22	–0,8	–13	–1,8	–29	–1,7	–45	–0,5	–41	–7,4	–25
Tomträttsavgälder	–5,6	–48	–3,6	–58	–0,1	–2	–0,1	–3	–0,4	–33	–9,8	–34
Driftnetto*	**52,1**	**444**	**34,0**	**550**	**24,6**	**398**	**24,4**	**643**	**6,3**	**515**	**141,4**	**486**
Redovisat värde, fastigheter	1 148,6		611,8		431,7		397,5		76,7		2 682,8	
Driftnetto, %	5,6%		6,0%		5,7%		6,3%		8,5%		5,9%	

* Exkl. fastighetsadministration och marknadsföring.

Ekonomisk uthyrningsgrad, 86,1%.

Lunda Spånga

Lunda företagsområde ligger norr om Stockholm och med goda kommunikationer och närheten till E18 har området fått en stor tillväxt av nya företag de senaste åren.

FastPartner såg tidigt potentialen i Lunda och har sedan flera år tillbaka gjort omfattande satsningar i området där man idag är den enskilt största fastighetsägaren. Bland hyresgästerna finns Citröen Sverige AB, HI3G Access AB, Ahlsell AB, Evobus Sverige AB, VWR International AB och O&CT AB.

I början av året förvärvade FastPartner fastigheten Robertsfors 2 med en uthyrningsbar yta om ca 11 400 kvadratmeter, varav 4 000 kvadratmeter utgörs av kontorsyta och 7 400 kvadratmeter av lagerytor. Lokalerna har anpassats för hyresgästerna O&CT AB och Sale Nordic AB och byggts om till modern lager- och kontorsstandard. Arbetet med att färdigställa anläggningen för Citroën Sverige AB har fortsatt under året som vid färdigställandet kommer att inrymma huvudkontor, försäljningshall och verkstad om totalt ca 5 700 kvadratmeter. Inflyttning i de nya lokalerna sker i februari 2007.

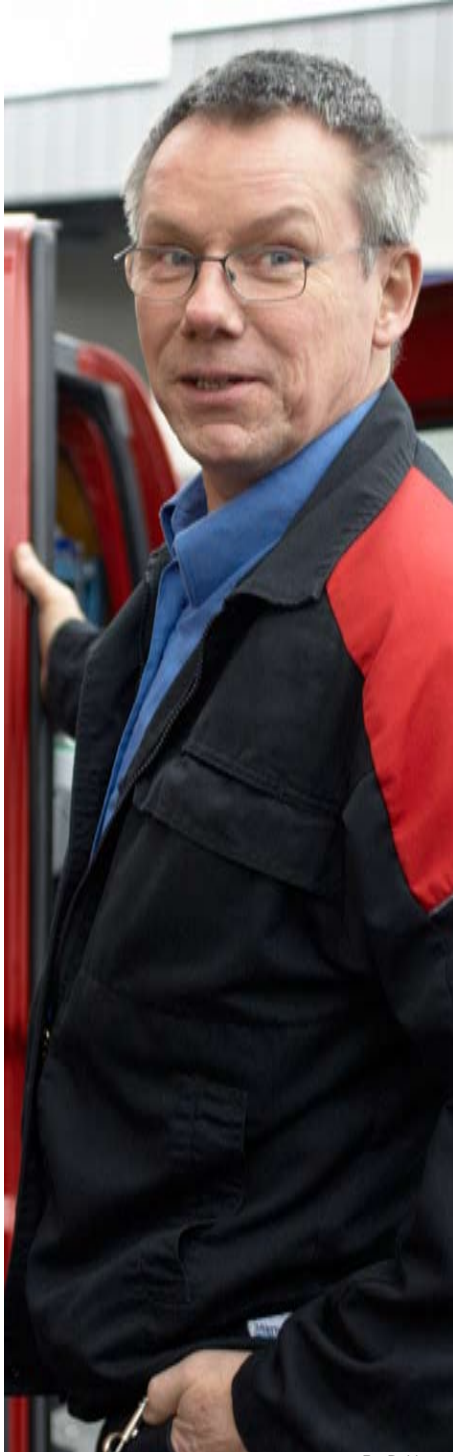
FastPartners strävan att skapa långsiktiga värden för sina hyresgäster har inneburit ett flertal hyresgästanpassningar och ombyggnationer under 2006. I fastigheterna Robertsfors 3 och 4 har lokaler för Ahlsell och Stockholms stad anpassats, lunchrestaurangen i Robertsfors 4 har byggts om och öppnar med ny restauratör under 2007, markytor runt byggnader har asfalterats och fått ny belysning, och samtliga byggnader har målats om och fönster bytts ut eller renoverats. FastPartner har även övertagit och byggt till lunchrestaurangen i Rånäs 1 och moderniserat med nya ytskikt och inredning. Restaurangen drivs idag av en välrenommerad restauratör.

I Spånga/Bromsten har Stockholms stad påbörjat arbetet med ny detaljplan för industriområdet öster om stambanan. FastPartner, som har stora intressen i området, välkomnar utvecklingen som syftar till att skapa tillväxt och inflyttning. Inom befintligt bestånd i Spånga har en större hyresgästanpassning gjorts för OBH Nordica AB.

Fastigheten Riksby 1:13 i Bromma förvärvades i december. Med en uthyrningsbar yta om cirka 43 600 kvadratmeter fördelat på ett flertal olika byggnader består fastigheten i huvudsak av produktionslokaler och lager. Fastigheten hyrs ut i sin helhet till Volvo Aero AB.

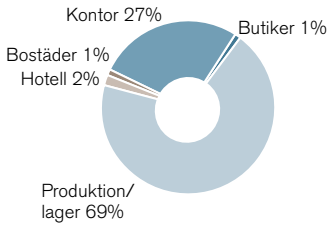
I Veddesta har FastPartner genomfört en nybyggnation av en lastterminal för ett åkeri. Lastterminalen om 600 kvadratmeter har skräddarsytts helt i enlighet med åkeriets önskemål.

FastPartners strävan att miljöanpassa verksamheten har för Lunda och Spånga bland annat inneburit att man bytt ut ett antal reglerutrustningar för ventilations- och värmeanläggningar och ersatt dessa med ny, webbaserad utrustning. Med förbättrad kontroll och uppföljning skall energiförbrukningen och kostnaderna kunna sänkas väsentligt. Vid ombyggnaden för Citröen Sverige AB har även ett flertal ventilations- och kylsystem bytts. Nya miljörum har inrättas i ett flertal fastigheter.



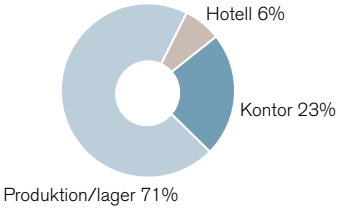
Bo Dahlgren.

YTFÖRDELNING LUNDA SPÅNGA
(total yta 155 643 kvm)



Johan Böckert.

YTFÖRDELNING VÄSTBERGA ÅRSTA
(total yta 63 385 kvm)



Västberga Årsta

Västberga är ett av Stockholms mest centrala företags-, produktions- och distributionsområden. Närheten till city, de utomordentliga kommunikationerna och ett stort serviceutbud med restauranger, butiker och hälsovård gör Västberga unikt i Stockholmsregionen.

Beläget i södra delen av Västberga intill E4/E20 har FastPartner sju fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på drygt 63 000 kvadratmeter och byggrätter om ytterligare 60 000 kvadratmeter. Lokalerna är framförallt anpassade för kontors-, produktions- och lagerverksamhet med möjlighet att skräddarsy efter specifika kundönskemål. Antalet vakanser har minskat betydligt under året och idag står endast en mindre andel lokaler outhyrda. Bland hyresgästerna finns Nobel BioCare med verksamhet inom dentalteknik som disponerar en total yta av 3 000 kvadratmeter. Ny hyresgäst är AARE Grafisk Produktion där hyresgästsanpassning av lokalerna skett under året.

FastPartner är en de större fastighetsägarna i området och har de senaste åren varit engagerad i Västbergas uppgradering från ett industriområde till ett modernt produktions- och distributionsområde. Största hyresgästen i området är Sandvik för vilken FastPartner har byggt ett högteknologiskt centrum för material- och processforskning om 12 000 kvadratmeter. Totalt disponerar Sandvik en yta av 32 700 kvadratmeter och under året har delar av Sandviks övriga lokaler byggts om och anpassats till den nya ”Sandviksstandarden”. Anpassningen kommer att fortsätta även under 2007.

Den unika kombination av kontor, lager och industrilokaler som utgör stommen i FastPartners fastighetsbestånd i Västberga har haft stor efterfrågan under året. Behovet av flexibla lokaler med inriktning på produktion ökar stadigt och tillsammans med de större fastighetsägarna i området har FastPartner gått samman för att marknadsföra Västberga som ett attraktivt etableringsområde för nya företag. Gemensamma marknadsaktiviteter och en hemsida, www.vastberga.com, berättar om lediga lokaler, nybyggnationer och service och tjänster i området.

I närliggande Årsta ligger en av FastPartners tre hotellfastigheter. Armani Hotel har ett strategiskt läge vid avfarten från Essingeleden och infarten till Stockholm. Närheten till Älvsjömässan, Globen och Stockholms city har gjort det till ett eftertraktat och välbesökt hotell som idag ingår i Best Western-kedjan. Hotellet har med sina 104 rum, restaurang, konferensanläggning och relaxavdelning genomgått en rejäl standardförbättring under det senaste året. Fastighetsbeståndet i Årsta har under året utökats genom förvärvet av tomträtten Allgunnen 7 i närheten av Globen. Fastigheten omfattar drygt 1700 kvadratmeter med Lexus som hyresgäst.

Märsta Knivsta

Beläget i Sigtuna Kommun med Arlanda flygplats som närmaste granne ligger Märsta mitt i händelsernas centrum.

Med sitt geografiska läge med närheten till Stockholm och Uppsala, goda kommunikationer och ett brett utbud av hotell och konferensmöjligheter är Märsta optimalt för nyetableringar. Kommunen har haft en stadig befolkningstillväxt och enbart i Arlandaregionen finns det över 6 700 företag som tillsammans genererar närmare 44 000 arbetstillfällen.

FastPartners engagemang i Märsta består av två större fastighetsbestånd, Märsta Centrum och Märsta Industriby. Utvecklingen för Märsta Centrum har varit positiv under året där antalet vakanser för butiker och kontor har minskat. Genom hyresgästanpassning har bland annat en skoaffär, en butik för damkonfektion och en te- och kaffebutik öppnat samtidigt som man byggt om och utökat ytan för befintlig guldsmedsbutik och restaurang.

Under året har Märsta Centrum AB förvärvat del av en grannfastighet om cirka 2 500 kvadratmeter markyta av Sigtuna Kommun, vilket skett dels genom byte av mark, dels genom köp. På markytan kommer cirka 1 700 kvadratmeter kommersiell yta och 26 bostadslägenheter att byggas. Byggnation av bostadsfastigheten är en del av det större projektet Södergatan Syd som omfattar totalt 200 nya lägenheter som projekteras av olika byggherrar. Projektet har som mål att binda ihop Märsta Centrum med norra delen av Märsta där vårdcentral, kommunhus och pendeltågstation finns.

FastPartner har påbörjat en kartläggning av Märsta Centrum för att se över möjligheterna att förtäta och förädla centrumet för att öka dess attraktionsvärde. Som ett led i upprustningsplanerna kommer Willys att byggas om under året till en modern livsmedelshall med ny entré mot torget för att öka genomströmningen av människor genom centrumet. Arbetsförmedlingen flyttar in i nyrenoverade ljusa lokaler, och norra parkeringen och infarten byggs om och får fler parkeringsplatser, ny stensättning och belysning.

I Märsta Industriby har FastPartner iordningställt lokaler för Europress AB och HVL Maskin samt gjort en kundanpassad ombyggnation för Visma Services AB. I Knivsta har hyresgästen Amgab AB utökat sina kontorsytor.

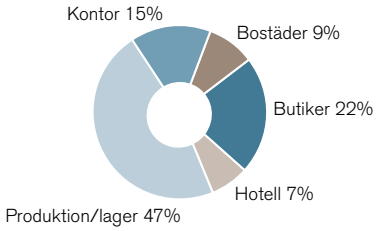
I grannkommunen Knivsta har FastPartner ett fastighetsbestånd bestående av fem fastigheter för lager, lättare produktion och kontor med en uthyrningsbar yta om totalt 6 020 kvadratmeter. Hyresgästerna består till stor del av medicintekniska verksamheter där största hyresgästen idag är Pharma Systems AB. Knivsta Kommun har under året genomfört en kartläggning av Knivsta-AR industriområde i syfte att rusta upp och bygga ut området för att öka tillväxten och etableringsgraden av nya företag.

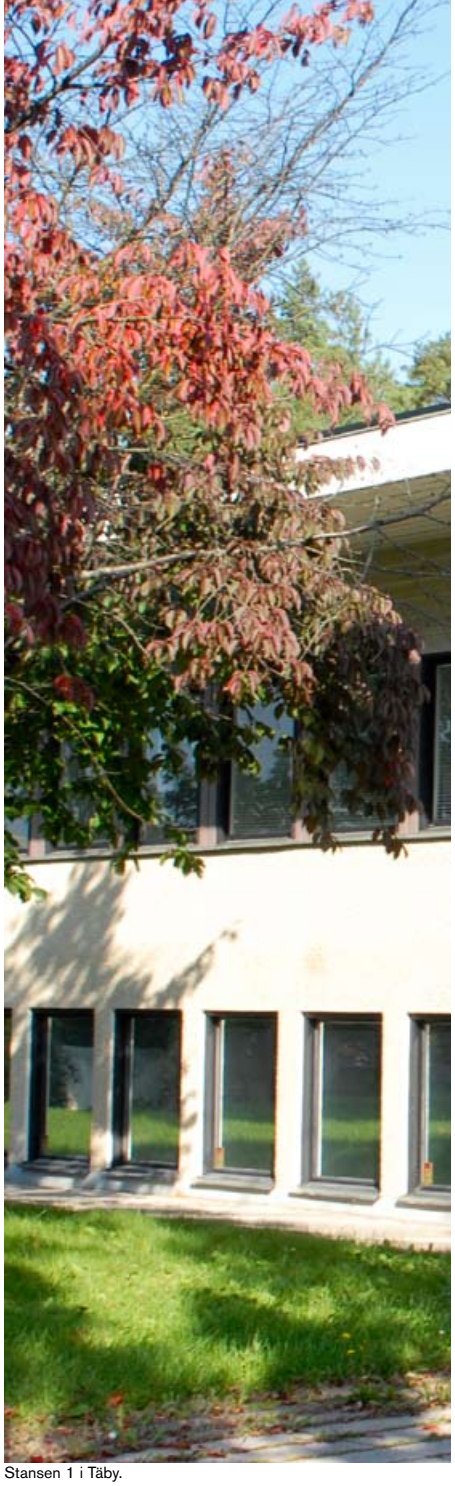
Fastighetsbeståndet i Upplands Väsby består av två fastigheter anpassade för lager om cirka 5 600 och uppställning cirka 10 000 kvadratmeter. Lokalerna är idag fullt uthyrda.

Som ett led i FastPartners arbete med miljöförbättrade åtgärder har ventilationsanläggningen i Märsta 19:2 bytts ut och återvinning installerats. Under 2007 kommer underlag för energideklaration av fastigheterna tas fram för att möta den nya lagstiftningen och ett flertal oljeeldade värmeanläggningar byts ut mot mer energieffektiva alternativ. FastPartner har inlett ett mer systematiskt miljöarbete för hela sin verksamhet och man har även upprättat organisation, regler och rutiner för kontroll och uppföljning av Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som slutfördes under 2006.

Håkan Bolinder.

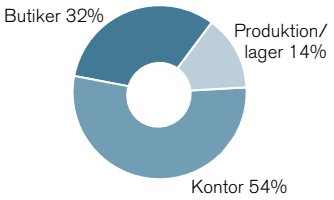
YTFÖRDELNING MÄRSTA KNIVSTA
(total yta 61 933 kvm)





Stansen 1 i Täby.

YTFÖRDELNING TÄBY DANDERYD
(total yta 37 941 kvm)



Täby Danderyd

Närheten till Stockholm gör kommunerna Danderyd och Täby till attraktiva områden för etableringar av nya företag.

Täby är en av Stockholms mest expansiva kommuner med över 5 000 aktiva företag. De flesta är små med verksamhet inom tjänsteproduktion, handel och elektronik/IT-sektorn. Kommunens uttalade mål är att skapa de rätta förutsättningarna för en framgångsrik utveckling för Täbys företagare. Ambitionen är att ännu fler Täbybor, helst varannan, ska ha möjlighet att finna ett passande arbete på hemmaplan.

I Fogdens handels- och industriområde beläget i direkt anslutning till E18 (Norrtäljevägen) har FastPartner två fastigheter om totalt 17 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Området har god utvecklingspotential där ett antal attraktiva butikskedjor har etablerat sig de senaste åren. FastPartners största hyresgäst är möbel- och heminredningsdetaljisten Mio Möbler som disponerar en yta av 5 800 kvadratmeter. Bland de övriga hyresgästerna finns Ica Stop, Onoff, Sportex och Sats Sports Club. Under året har Kommunikationsmäklarna och TAWI blivit nya hyresgäster för vilka lokalerna har kundanpassats. Det positiva gensvar som handelsplatsen har fått med nästintill fullt uthyrda lokaler, gör att FastPartner kommer att fortsätta utvecklingen av området enligt fastslagen strategi.

I Täby finns ytterligare två bebyggda fastigheter med 18 byggnader om totalt ca 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 14 000 kvadratmeter är anpassade för kontorsyta och 4 000 kvadratmeter för produktion och lager. I beståndet finns bland annat lokaler belägna i attraktiva Näsby Parks företagsby där vakanserna minskat under året. FastPartners största hyresgäst är ett laboratoriemedicinskt centrum för sjukvård och läkemedelsprövningar som disponerar en yta av 4 700 kvadratmeter. Nya hyresgäster under året är Transit Bredband, Mellansvenska Elektriska, BELOS, Djurgård Glace och VVS Installation.

Grannkommunen Danderyd håller en fastighet på cirka 2 000 kvadratmeter. Mer än hälften av ytan är anpassad för kontor och resterande del för butiksyta och försäljning av fordon. Bland hyresgästerna finns Shire Human Genetic Therapies, Stockholms Säkerhetstjänst och bevakning samt Rubrik Media. BilCity har under året utökat sin lokalyta ytterligare.

I ett flertal fastigheter har värmeanläggningar bytts ut mot energisnålare alternativ. En konvertering från olja till fjärrvärme utreds för ett antal fastigheter i Täby och i Danderyd har direktverkande el redan bytts ut mot fjärrvärme vilket beräknas ge en energibesparing på 20 procent. Arbetet med att ta fram en energideklaration för varje enskild fastighet är påbörjad liksom den fortlöpande utredningen om ansvarsförhållanden vid brandskyddsarbeten.

Övriga fastigheter

FastPartner har även enstaka fastigheter i Norrköping, Södertälje och Åtvidaberg. Beståndet är oförändrat sedan föregående år, och omfattar totalt fyra fastigheter med en uthyrningsbar area på ca 12 000 kvadratmeter. Beståndet ingår i förvaltningsområdet Stockholm.

Hans Lund, Boel Nylöf och Anders Svensson.

Region Gävleborg

Gävleborg är ett expansivt län med stora satsningar inom infrastruktur, utbildning och forskning, närings- och etableringspolitiska åtgärder.

OPTIMISM PRÄGLAR TILLVÄXTREGION

Med den nya sträckningen av E4:an och utbyggnaden av Gävles hamnområde har regionen fått och kommer i allt större grad få ett rejält uppsving som stärker konkurrenskraften för etableringssatsningar inom näringslivet. Som ordförande i projektet Marknadsplats Gävle är FastPartner drivande i utvecklingen att placera Gävle som en av Sveriges mest attraktiva etableringsorter.

Utvecklingen i regionen har påverkat FastPartners verksamhet positivt där vakanserna inom det egna fastighetsbeståndet minskat under året. Efterfrågan på logistiklokaler är stor där FastPartner har en hundraprocentig uthyrningsgrad idag. Ett fåtal vakanser finns inom beståndet av kontorslokaler vilket följer den generella marknadsbilden.

Under hösten 2006 såldes huvuddelen av fastighetsbeståndet i Gävle till ett av FastPartner och danska Property Group A/S gemensamägt bolag. Beståndet, som omfattar 13 fastigheter, kommer att fortsätta att förvaltas av FastPartner. Den uthyrningsbara ytan i det nya bolaget uppgår till ca 85 000 kvadratmeter och ett fastighetsvärde på drygt 700 miljoner. Målsättningen är att öka fastighetsinnehavet under de närmaste åren vilket innebär att samarbetet stödjer FastPartners ambitioner att stärka sin ställning som fastighetsägare i regionen.

Under året har FastPartner förvärvat ytterligare två fastigheter i Gävle med en uthyrningsbar yta av ca 21 000 kvadratmeter och med byggrätter. Beståndet består av industri- och lagerlokaler samt en skolbyggnad. I industrifastigheten är

Fakta Region Gävleborg

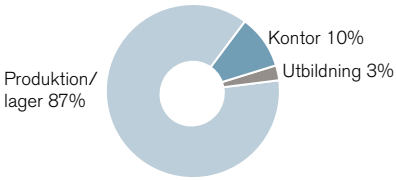
(total yta 86 607 kvm)

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 december 2006

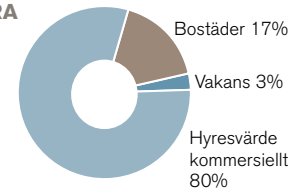
Hyresgäst	Kvm
LM Ericsson*	17 533
Mekanotjänst i Söderhamn	7 837
Electrosystem	5 179
FLB Logistic AB	4 675
Polarcup AB	3 980

* Den yta om ca 42 000 kvadratmeter som LM Ericsson hyrde vid ingången av året, ingår numera i beståndet som ägs gemensamt med Property Group A/S, och som därmed även fortsättningsvis förvaltas av FastPartner.

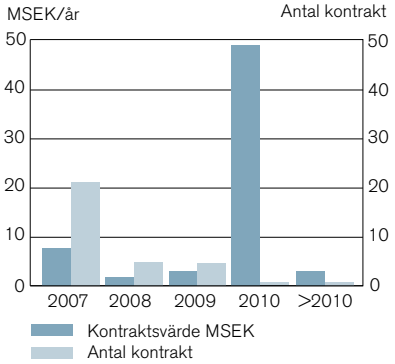
YTFÖRDELNING



ÅRSHYRA



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



REGION GÄVLEBORG NYCKELTAL

	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	84,4	694
Driftkostnader	-13,1	–108
Reparation och Underhåll	-9,1	–75
Fastighetsskatt	-1,2	–10
Tomträttsavgälder	0	0
Driftnetto*	**61,7**	**501**
Redovisat värde fastigheter	374,4	
Driftnetto, %	13,6%	

* Exkl. fastighetsadministration och marknadsföring.

Ekonomisk uthyrningsgrad, 96,7%

Fakta Region Väst

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA
31 december 2006

Hyresgäst	Kvm
Bonum Livsmedel i Gråbo AB	1 963
Kakelpalatzet i Mölndal AB	1 859
Hydraul-Center i Göteborg AB	1 670
Rodlin Sanco AB	1 486
Stencentrum i Mölndal AB	1 000

REGION VÄST NYCKELTAL

	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	15,7	679
Driftkostnader	-4,6	–199
Reparation och Underhåll	-2,4	–104
Fastighetsskatt	-0,4	–17
Tomträttsavgälder	-0,2	–9
Driftnetto*	**8,1**	**351**
Redovisat värde fastigheter	119,9	
Driftnetto, %	6,8%	

* Exkl. fastighetsadministration och marknadsföring.

Ekonomisk uthyrningsgrad, 92,6%

Ericssson hyresgäst, därmed äger Fastpartner båda produktionsfastigheterna som Ericsson hyr i Gävle vilket innebär att vi enklare kan tillgodose se deras behov.

Bolaget har även förvärvat resterande 50 procent av HB Näringshuset, fastigheten består av ca 17 000 kvadratmeter industri och lageryta samt kontor. Under året har en lokal byggts om till distributionscentral åt Coca-Cola. Väggar och entresolbjälklag har rivits för att öka uthyrningsgraden och möjliggöra planerna på ett väl fungerande logistikcenter. I detta förädlingsprojekt ingår förflyttning av hyresgäster varav två stycken till ny höglagerbyggnad som är under projektering.

Under året har den tekniska förvaltningen organiserats om inom regionen. Driftteknik och fastighetsskötsel har upphandlats från extern part. Utvecklingen är en naturlig följd av att den största delen uthyrningsbar yta disponeras av hyresgäster som själva sköter om delar av den tekniska förvaltningen.

Gävles framåtanda smittar även av sig på grannkommunen Söderhamn. Nya E4:an kommer att korta restiderna väsentligt vilket ökar möjligheterna till nya företagsetableringar. Som delägare i projektet Företag i Regional Samverkan – Firsam – är FastPartner en aktiv part i arbetet med att skapa sysselsättning och inflyttning till Söderhamn.

FastPartner äger idag fastigheten Björnänge 5:1 med en uthyrningsbar yta om cirka 31 000 kvadratmeter. Fastigheten ligger intill Söderhamns centrum och med kort avstånd till Resecentrum.

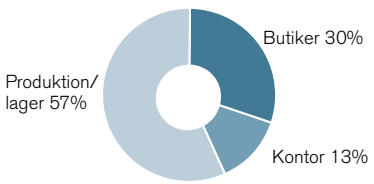
Fastigheten är ett företagshotell med stora utvecklingsmöjligheter, idag inrymmer fastigheten bland annat konsult- och logistikföretag, elektronik- och mekaniktillverkning. Två företag som båda tillverkar tekniskt avancerade produkter har under året beslutat etablera sin verksamhet i vårt företagshotell i Söderhamn och kommer att starta produktion under nästa kalenderår.

Miljöåtgärderna för de egna fastigheterna har fortsatt förbättrats under året. Samtliga fastigheter i Gävle har idag sortering och kompostering av sopor. Tillsammans med företaget B4 Fire har branddokumentation utförts på de fastigheter som omfattas av kravet enligt SBA. Tillsammans med entreprenören för driftteknik har energisparande åtgärder genomförts för att minimera energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Mindre insatser är gjorda såsom uppgradering av styr- och reglersystem.

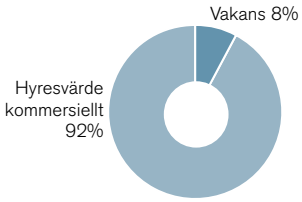
Region Väst

Strategin att i framtiden lämna regionen kvarstår. Dock har inget beslut om försäljning fattats. Under året har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats. Hyresgästsituationen är stabil, och våra största hyresgäster är fortfarande Bonum Livsmedel i Gråbo AB och Kakelpalatzet i Mölndal AB.

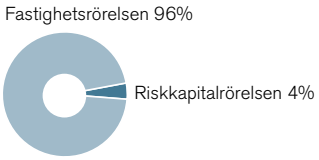
YTFÖRDELNING
(total yta 23 109 kvm)



ÅRSHYRA



Riskkapitalrörelsen



Med genuint intresse och ett aktivt engagemang i utvalda portföljbolag bedriver FastPartner en riskkapitalverksamhet med inriktning på medicinteknik, IT och varumärkesuppbyggnad.

FastPartners riskkapitalrörelse är helt fristående från fastighetsrörelsen. Dess kärnverksamhet är inriktad på tre huvudsakliga områden: varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informationsteknologi. FastPartner har idag engagemang i 12 bolag, varav sju av dessa kan betraktas tillhöra riskkapitalrörelsens kärnverksamhet.

FastPartners strategi är att endast investera i bolag där vi internt har en djupgående kunskap om den aktuella verksamheten och ett stort förtroende för företagsledningen.

RISKKAPITALRÖRELSEN 2006

Vid utgången av 2006 uppgår riskkapitalbolagens redovisade värde till 165,1 MSEK i FastPartners balansräkning. Investeringarna inom kärnverksamheten uppgår till 162,7 MSEK.

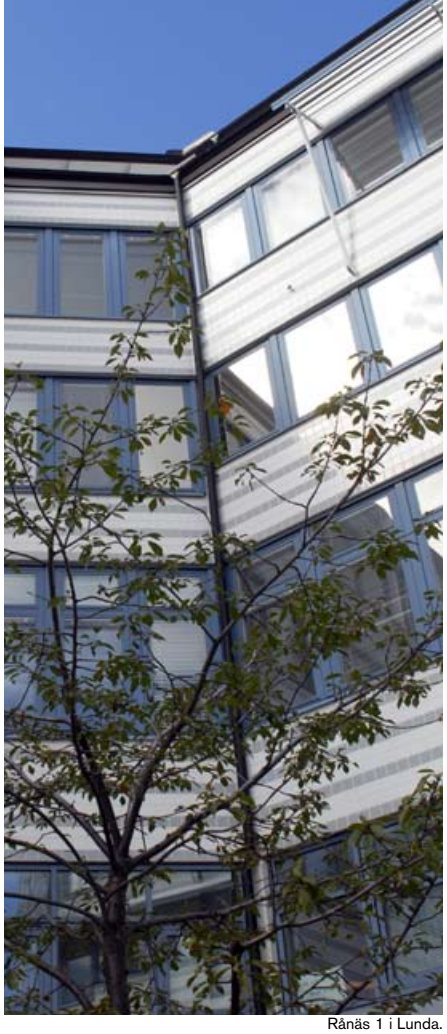
Under året har FastPartner deltagit i nyemissionen och börsintroduktionen av LinkMed. FastPartners tilldelning i nyemissionen uppgick till 60 000 aktier, förvärvade till ett värde av 4,2 MSEK. Innehavet är den värdemässigt största investeringen i riskkapitalrörelsen med ett totalt redovisat värde på 106,8 MSEK.

FastPartner värderar innehaven i riskkapitalportföljen till verkligt värde enligt principerna i IAS 39. Detta innebär att det årliga resultatet i riskkapitalrörelsen till stor del består av värdeförändringar i innehaven. Värdeförändringarna för 2006 uppgår till 11,3 MSEK. Den största enskilda posten utgörs av värdeförändringen av innehavet i LinkMed, på 32,7 MSEK. Vissa av innehaven har varit föremål för nedskrivning under 2006.

Under 2006 har FastPartner även gjort två mindre nyinvesteringar. Dessa uppgår till 2,4 MSEK och avser Transmission Audio AB och Northern Star AB. Dessa investeringar betraktas ej som investeringar inom kärnverksamheten.

PORTFÖLJBOLAGEN

Nedan lämnas en beskrivning av bolagen inom kärnverksamheten. En komplett förteckning över samtliga innehav redovisas i not 13 Aktier och andelar.



Rånäs 1 i Lunda.

RESULTAT RISKKAPITALRÖRELSEN

MSEK	2006	2005
Resultat avyttringar	-	0,2
Värdeförändring	8,9	-7,9
Finansiella intäkter	15,6	8,6
Räntekostnader	-12,5	-12,1
Resultat	**12,0**	**-11,2**

Totalt redovisat värde 165,1 MSEK

PORTFÖLJBOLAGEN

Bolag	Ägarandel %	Bokfört värde MSEK
LinkMed	18	106,8
LinkTech	16	17,0
Alberto Biani	24	21,2
Litium	29	8,1
Pergas	20	0,2
Synoco	24	8,0
Dacke Group Nordic	0,5	1,4
Total kärnverksamhet		**162,7**
Övriga		2,4
Totalt		**165,1**

Lars Holst.

LINKMED AB

Bolag	Område
AbSorber	Transplantation
AnaMar Medical	Ledsjukdomar
IMED	Monoklonala antikroppar
ONCOlog Medical	Cancer
Recopharma	Rekombinant kolhydratsteknologi

LINKTECH AB

Bolag	Område
O.P.I.C com AB	Informationstjänster för offentlig upphandling
Cambio Healthcare Systems AB (publ)	Informationssystem för sjukvårdssektorn
Ingate Systems AB	SIP-kapabla brandväggsprodukter
Softube AB	Digital simulering av audiotillämpningar
Pergas AB	Effektiv och intelligent dokumentstyrning

LinkMed AB
www.linkmed.se

LinkMed är ett utvecklingskapitalbolag som investerar kapital och kompetens i life science-bolag, huvudsakligen inom läkemedelsutveckling, bioteknik och medicinteknik. Sedan starten 1998 har bolaget byggt upp en portfölj med ägarandelar i flera bolag inom detta område.

LinkMed har utvecklat en modell för värdeskapande och ägande som ger bolagen en tydlig inriktning mot kommersiell utveckling, och flera av bolagen är i färd med att lansera och sälja sina produkter. I tabellen anges några av LinkMeds största investeringar samt inom vilket område respektive bolag verkar.

Den 12 december 2006 godkändes LinkMed för notering på Stockholmsbörsen. I samband med detta genomfördes också en nyemission på tre miljoner aktier, vilket motsvarade 34 procent av bolaget. FastPartners tilldelning i nyemissionen blev 60 000 aktier, till kursen 70 kr/aktie. Vid utgången av året är FastPartners ägarandel i LinkMed 18 procent.

LinkTech AB
www.linktech.se

LinkTech är ett regionalt utvecklingskapitalbolag som investerar i högteknologiskt inriktade företag i Östergötland med omnejd. LinkTech utövar en aktiv ägarroll, och bidrar med industriell och finansiell erfarenhet och kompetens på styrelse- och ledningsnivå. Målet är en långsiktig värdeutveckling för LinkTechs aktieägare.

Investeringarna görs i företagens etablerings- eller tidiga tillväxtfaser, när produkterna eller tjänsterna är tekniskt förverkligade. Utträde ur respektive utvecklingsbolag sker normalt när företaget uppnått en etablerad ställning på sin marknad, och LinkTech inte längre kan bidra till vidareutveckling. I tabellen anges några av LinkTechs största investeringar samt inom vilket område respektive bolag verkar.

Sedan 2004 är LinkTech-aktien ansluten till Alternativa aktiemarknaden.

Alberto Biani S.p.A
www.albertobiani.it
Alberto Biani är ett Milanobaserat modehus som leds av den italienske designern med samma namn. Bolaget arbetar under två varumärken: det exklusiva Alberto Biani och det billigare varumärket a.b.

Verksamheten startades för åtta år sedan då Alberto Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York.

Litium Affärskommunikation AB
www.litium.se
Litium är ett svenskt programvaruföretag, grundat 1998, som utvecklar och säljer affärskritiska och webbaserade applikationer. Litiums vision är att kunna tillfredsställa marknadens behov med ett konkret erbjudande av webbaserade och mobila applikationer. Applikationerna hjälper organisationer att hantera och kommunicera information enkelt, effektivt och lönsamt. Man ser en stark utveckling inom marknaden för webb- och mobila applikationer.

Litium Affärskommunikation AB utvecklas och växer. Under hösten 2006 förvärvades Dupoint AB, ett Stockholmsbaserat IT-företag med bland annat ett egenutvecklat publiceringsverktyg i sitt produktutbud.

Synoco Scandinavia AB
www.synoco.com
Synocos affärsidé är att designa, tillverka och marknadsföra klockor samt accessoarer under licens för internationellt etablerade varumärken.

Sedan år 2001 har Synoco arbetat med varumärket Gant för vilket Synoco har världslicens. Intresset för klockorna är stort och idag finns kontrakterade distributionsnät i mer än 35 länder. Diskussioner har intensifierats med en rad företrädare för andra varumärken för att på sikt utöka produktportföljen.

Pergas AB
www.pergas.se
Pergas AB utvecklar, säljer och implementerar programvara inom nätverksbaserad flödes- och dokumentstyrning. Man hjälper företag och organisationer att kvalitetssäkra och effektivisera sina processer. Under året har man sålt dokumentlösningar till bland andra Retea, Tetra Pak, Stångåstaden, Fylgia och Totalförsvarets Forskningsinstitut.

Bolaget är även ett av bolagen i LinkTechs investeringsportfölj.

Dacke Group Nordic AB
www.dackegroup.com
Dacke Group Nordic ar ett investmentbolag specialiserat på att förvärva och utveckla företag som arbetar med marknadskommunikation. Dackes geografiska marknad är Nya-Norden, det vill säga, de nordiska och baltiska länderna. Koncernens verksamhet är indelad i fyra affärsområden; Interactive Communication, Advertising & Branding, Customer Intelligence samt Meetings & Events.

Några av bolagen inom koncernen är 24 HR, Hermelin Nordic Research, Anthill, Byrån 1&2, United Power med flera. Ambitionen är att via förvärv fortsätta expansionen och ytterligare investera i företag inom marknadskommunikationsindustrin.

Företaget är idag noterat på First North vid Stockholmsbörsen.

Entré i Skebo 3, Lunda.

FINANSFÖRVALTNING

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv, delvis lånefinansierad, finansförvaltning bedrivits. Denna verksamhet inryms i FastPartners riskkapitalverksamhet och består av placeringar på börsen under kortare eller längre period. Innehaven klassificeras som likvida medel. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 116,7 (30,1) MSEK och bestod i huvudsak av placeringar i Kaupthing Bank och Sagax. Under räkenskapsåret har denna aktivitet påverkat bolagets resultat med 15,6 (8,6) MSEK.

Ingemar Nyström, Tommy Skärvinge, Ann-Louise Thörn och Bo Dahlgren.

Medarbetare

FastPartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare, där våra medarbetare skall uppleva arbetet som givande och långsiktigt utvecklande. Det är viktigt för oss att vi kan rekrytera och behålla bra medarbetare.

FastPartner har idag 25 anställda varav nio arbetar på huvudkontoret i Stockholm. På lokalkontoren, i nära kontakt med våra hyresgäster, arbetar totalt 16 personer varav 12 arbetar i Stockholm, tre i Gävle och en person i Göteborg.

LÅNGSIKTIGHET, SNABBHET OCH ENTUSIASM

FastPartners kärnvärden gäller i lika hög grad internt som externt. Värderingarna är utmärkande i våra relationer till varandra, till kunderna och till andra intressenter.

Värdeorden har tagits fram ur en gemensam diskussion med utgångspunkt från hur vi ser på oss själva, hur våra kunder betraktar oss och hur vi vill arbeta framöver.

Vi har byggt en organisation med korta beslutsvägar och hög tillgänglighet. Entusiasmen lyser igenom i det vi gör och med kunniga och engagerade medarbetare ser vi till att vi uppfyller kundernas behov och önskemål.

ERFARENHETSUTBYTE OCH KOMPETENSUTVECKLING

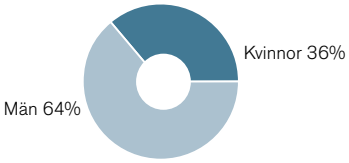
En decentraliserad organisation med korta beslutsvägar säkerställer ett öppet företagsklimat. Den platta organisationen innebär att varje medarbetare har en relativt specialiserad rolldefinition med stor handlingsfrihet inom sitt område. För att öka samhörigheten och det interna erfarenhetsutbytet inom bolaget träffas vi ett par gånger om året för att diskutera verksamhetsgemensamma frågor.

För att bredda och fördjupa vår kompetens anlitar vi externa experter inom områden som fastigheter, lagstiftning, skatter och miljö. Parallellt med detta sker individuell kompetensutveckling efter behov.

HÄLSA

Medarbetarnas hälsa är viktig. FastPartner erbjuder hälsoundersökningar, och ett årligt friskvårdsbidrag ges till de anställda för att användas till tränings- och friskvårdsaktiviteter. Sjukfrånvaron i organisationen är låg, tre procent, och hälsoriskerna är små där inga arbetsrelaterade incidenter har rapporterats under året.

FÖRDELNING MÄN/KVINNOR



Totalt antal medarbetare: 25

JÄMSTÄLLDHET

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

M2:s entré i Rånäs 1, Lunda.

Miljö

FastPartner arbetar kontinuerligt med miljöfrågor som en integrerad del av verksamheten.

ETT MILJÖMEDVETET ÄGANDE

Miljöfrågorna har en hög prioritet och är en av förutsättningarna för ekonomisk lönsamhet och för möjligheterna att bidra till en renare miljö. Målet är att skapa ett internt miljöledningssystem för FastPartner som innehåller arbetsbeskrivningar och rutiner som uppfyller dagens krav enligt exempelvis ISO 14001 samt andra lagar, regler och förordningar.

MILJÖMEDVETET PERSPEKTIV

Under året har FastPartner aktivt genomfört ett antal miljöförbättrande åtgärder där vi bland annat har bytt styr- och reglerutrustning för ventilations- och värmeanläggningar i ett flertal fastigheter. Detta ger oss en betydligt bättre kontroll och möjlighet till uppföljning vilket leder till minskad energiförbrukning med lägre kostnader som följd. Nya miljörum och återvinningsstationer har inrättats i ett flertal fastigheter och i Gävle har samtliga fastigheter försetts med kompostering av sopor. Brandskyddsfrågor är ett ständigt pågående arbete och under 2006 har vi genomfört dokumentation och rutinuppsättning enligt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

MILJÖARBETE 2007

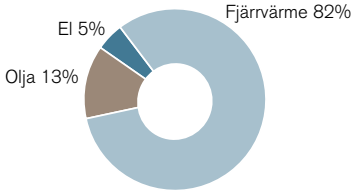
Miljöfrågorna är en del av FastPartners dagliga arbete och planerna för 2007 är att fortsätta på den väg som vi redan slagit in. Vi kommer att fortsätta att bygga om värme- och ventilationsanläggningarna i fastigheterna i Region Väst vilket beräknas ge en energibesparing på närmare 50 procent. I ett flertal regioner kommer vi att byta från olja till naturgas respektive bergvärme eller fjärrvärme, en åtgärd som kommer att leda till betydande energibesparingar. I delar av fastigheten Rånäs 1 i Stockholm kommer en PCB-sanering att genomföras. För att möta kommande lagkrav och ge oss en bättre intern miljökontroll inleds arbetet med att skapa underlag för energideklaration av varje enskild fastighet under det kommande året.

VÄRMEENERGI OCH VATTENFÖRBRUKNING

Ej gradjusterad	2006
Fjärrvärme, MWh	40 106
El, MWh	2 242
Olja, MWh	6 350
Summa	**48 698**
Vatten, m^3	171 000
Uthyrningsbar yta, tkvm	453*

*Avser vägd uthyrningsbar yta med avseende på förändringar i fastighetsbeståndet under 2006.

FÖRDELNING AV ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



RIKTLINJER FÖR MILJÖARBETET

- Miljöarbetet ska vara förankrat i hela FastPartners organisation.
- Miljöaspekter ska tas i beaktande vid beslutsfattande.
- Miljöarbetet ska vara ett viktigt inslag i den dagliga förvaltningen.
- Miljöbeslut ska fattas av personal som har erforderlig utbildning i miljöfrågor.

Stefan Bergström.

Finansiering

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 36,4 procent (33,7).

Att äga, förvalta och omsätta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartners långsiktiga målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsbidraget ska uppgå till minst 2,0 ggr. Kapitalstrukturen per 2006-12-31 som redovisas nedan ligger inom intervallet enligt målformuleringen.

FastPartner har under året tecknat ett femårigt kreditavtal på 1 500 MSEK med Svenska Handelsbanken. I detta avtal regleras bankens räntemarginaler, och avtalet ger FastPartner full frihet att välja löptider. I och med tecknandet av detta avtal har FastPartner i förtid löst räntebundna krediter. Den engångskostnad om 8 MSEK som uppstått i samband med detta har belastat resultatet i fjärde kvartalet. FastPartners låneportfölj omfattar vid årets slut endast tre långivare; Svenska Handelsbanken, med ett utnyttjat låneutrymme på 1 380 MSEK vid årets slut, och två utländska banker med 820 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER

	2006	2005
Ränteintäkter	10,8	4,7
Utdelningar	0,4	2,1
Resultat från finansiella placeringar	3,7	6,7
Summa finansiella intäkter	**14,9**	**13,5**

FINANSIELLA KOSTNADER

	2006	2005
Lån hos kreditinstitut	–99,6	–99,2
Checkräkning	–0,4	–0,9
Skulder till moderföretag	–0,1	–0,6
Övriga skulder	–5,6	–5,3
Pantbrevskostnader	–1,3	–1,1
Summa	**–107,0**	**–107,1**
Varav i avvecklade verksamheter	-	2,0
Summa finansiella kostnader	**–107,0**	**–105,1**

Av FastPartners finansiering löper för närvarande 80 procent med kort ränta då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Genom kreditavtalet med Svenska Handelsbanken har FastPartner även en bra beredskap för att kunna anpassa fördelningen mellan korta och långa räntor utefter utvecklingen på ränteläget. För att skapa ytterligare utrymme för expansion, förhandlar FastPartner också med tre andra banker om nya kreditavtal.

FINANSIELLA POSTER

Årets finansiella poster uppgick till –71,7 (–97,3) MSEK, varav 20,4 (–7,9) MSEK avser orealiserade värdeförändringar för portföljbolagen inom riskkapitalverksamheten och de korta placeringarna. Under året har även realiserats värdeförändringar om 3,7 (6,7) MSEK samt erhållits utdelning om 0,4 (2,1) MSEK.

Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var för året 4,1 (4,5) procent.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid årets slut till 36,4 procent (33,7). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid årets slut till 222,4 (397,2) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit med 61,6 (60,0) MSEK uppgick till 284,0 (457,2) MSEK. Härutöver har FastPartner kreditavtal med ett outnyttjat låneutrymme på cirka 120 MSEK.

RÄNTAN

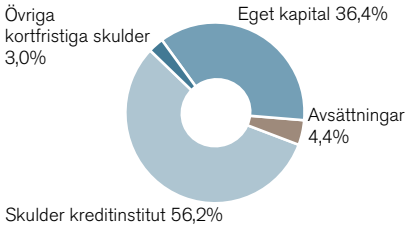
FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Genom fleråriga kreditavtal med bland annat i förväg avtalade marginaler för banken försöker FastPartner att uppnå en lång genomsnittlig löptid och en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. FastPartners bedömning är att risken för en markant räntehöjning inom en tvåårsperiod är låg. Dock är det nödvändigt med en beredskap för en annan utveckling. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår till 0,6 (1,3) år. Den korta löptiden får ses mot bakgrund av att större delen av lånen ligger inom ramen av det 5-åriga kreditavtalet.

KASSAFLÖDE

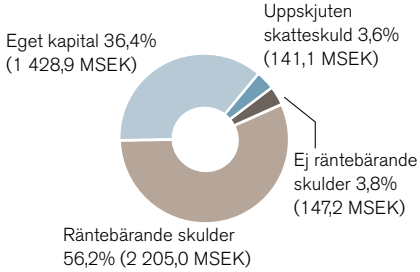
Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 89,6 (99,1) MSEK. Förändringen beror på ett lägre driftnetto förorsakat av lägre hyresintäkter genom att färdigförädlade fastigheter sålts och delvis ersatts av fastigheter med förädlingspotential.

Det totala kassaflödet uppgick till –174,8 (342,7) MSEK. Under året har fastigheter för 672 MSEK sålts medan investeringarna uppgår till 919 MSEK varav 846,1 utgör fastighetsinvesteringar. Mer än hälften av investeringarna har finansierats via bolagets kassa vilket också, som framgår ovan, påverkat kassaflödet från den löpande verksamheten negativt.

KAPITALSTRUKTUR



FINANSIERING



RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Låneavtal (MSEK)
2007	1 751,6	79,4	4,0	-
2009	453,4	20,6	4,4	824,4
2011	-	-	-	1 500,0
Totalt	**2 205,0**	**100,0**	**4,1**	**2 324,4**

Aktie och aktieägare

FastPartner noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006 är aktien noterad på Stockholmsbörsens Midcap-lista för svenska bolag.

BÖRSVÄRDE OCH KURSUTVECKLING

Börsvärdet på FastPartner var den 31 december 2006 2 135 MSEK. Kursen har under 2006 stigit med 35,16 procent, att jämföra med SIX generalindex 24,19 procent och Carnegies fastighetsindex på 36,74 procent. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 570 441 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 17 899 aktier. FastPartner har tecknat en likviditetsgaranti för aktien. Garant är Remium AB.

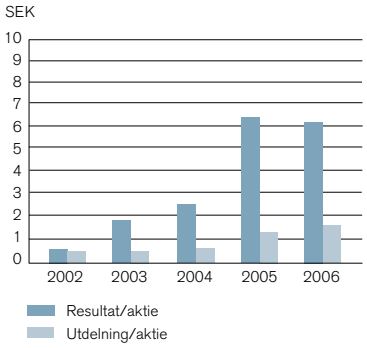
UTDELNING

FastPartners målsättning är att utdelning till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn skall tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelning per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 1,60 kr för 2006. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2006 till 81,5 MSEK.

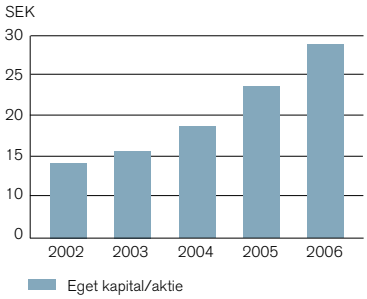
AKTIEÄGARE

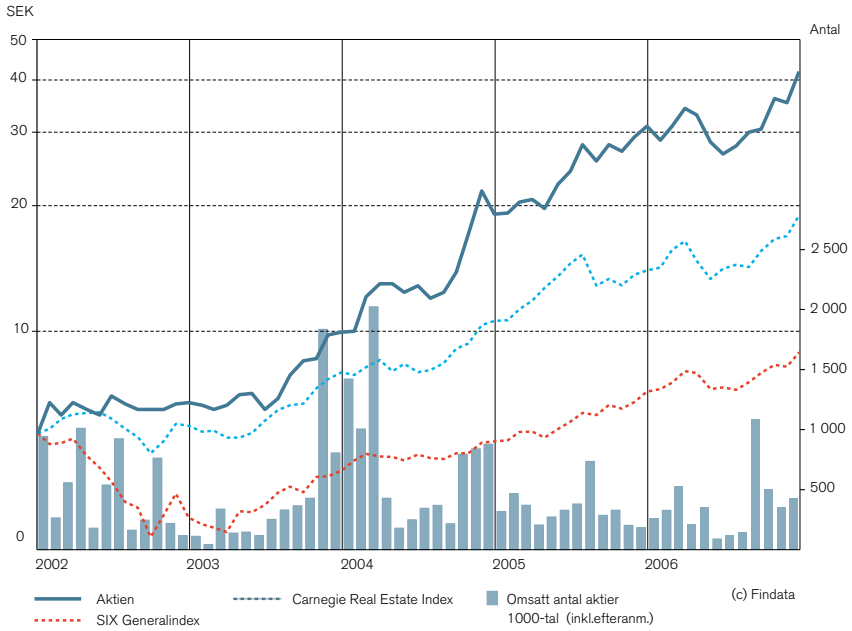
Antal aktieägare per 31 december 2006 uppgick till 1 539. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 735. Största aktieägare är företagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 74,6 procent. Därefter följer Metroland BV och Länsförsäkringar Fastighetsfond som äger 5,1 procent respektive 5,0 procent.

RESULTAT/AKTIE



EGET KAPITAL/AKTIE





Ingela Brimberg och Per Sjöling.

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 2 711 212 egna aktier. Under 2006 har ytterligare 47 000 aktier återköpts. Innehavet uppgår därmed till 2 758 212 aktier, vilket utgör 5,1 procent av totalt antal utgivna aktier.

ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2006-12-31

Fördelning i storleksklasser

	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Marknadsvärde (KSEK)
1–1000	1020	66,3	450 982	1	18 896
1001–2000	212	13,8	354 630	1	14 859
2001–5000	141	9,2	509 099	1	21 331
5001–10000	70	4,5	564 488	1	23 652
10001–20000	46	3,0	652 919	1	27 357
20001–50000	19	1,2	597 882	1	25 051
50001–100000	13	0,8	975 371	2	40 868
100001–	18	1,2	46 847 629	92	1 962 916
Summa utestående aktier	**1539**	**100**	**50 953 000**	**100**	**2 134 930**
FastPartner AB	1		2 758 212		
Summa 2005-12-31	**1540**		**53 711 212**		

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel%
Compactor Fastigheter AB	*38 000 000	74,6
Metroland BV	2 590 500	5,1
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 557 000	5,0
Kamprad, Ingvar	708 000	1,4
Länsförsäkringar Småbolagsfond	594 400	1,2
	44 449 900	87,3
Övriga	6 503 100	12,7
Antal utestående aktier	**50 953 000**	**100**
FastPartner AB	2 758 212	
Totalt utgivna	**53 711 212**	

*Varav 24 000 aktier är utlånade till Remium AB i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

Fasad Skebo 3 i Lunda.

Bolagsstyrning

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Då marknadsvärdet för Fastpartner AB understiger 3 miljarder kronor, omfattas bolaget inte av kravet att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har ändå valt att i stor utsträckning tillämpa detta regelverk och bevakar den fortsatta utvecklingen inom området.

Svensk kod för bolagsstyrning behandlar frågor såsom principerna kring ägarrollen, ansvarsfördelning och maktbalans mellan lednings- och kontrollorgan samt aktiebolagslagens likabehandlingsprincip.

STYRELSENS ARBETE 2006

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten, inklusive konstituerande styrelsemöte i april 2006. Revisorn har deltagit på ett av dessa styrelsemöten. Enligt beslut 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. Utöver löpande styrelsearbete har policyfrågor och fastlagda strategier regelbundet diskuterats och utvärderats av styrelsen.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen beskriver bolagets ändamål och verksamhet, samt övriga förutsättningar. Efter anpassning till den nya aktiebolagslagen (2005:551), antogs ny bolagsordning vid årsstämman den 20 april 2006. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på www.fastpartner.se.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO, 2006

Namn	Invald	Oberoende *	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	8 av 8
Jens Engwall, ledamot	1995	Ja	7 av 8
Christopher Johansson, ledamot	2004 (suppleant 1998–2004)	Nej	8 av 8
Ewa Glennow, ledamot	2005	Ja	8 av 8
Lars Karlsson, ledamot	2000	Ja	7 av 8
Lars Wahlqvist, ledamot	1987	Nej	8 av 8
Styrelsesekreterare			
Anders Keller, suppleant	1995	Nej	7 av 8

* Enligt definitionen i Svensk kod för bolagsstyrning.

ÅRSSTÄMMA 2006

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 20 april 2006. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningar samt koncernresultat- och koncernbalansräkningar. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag, lämna utdelning om 1,25 kr per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2005.

I övrigt fattade stämman även följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Jens Engwall, Ewa Glennow, Christopher Johansson, Lars Karlsson, Peter Lönnquist, Lars Wahlqvist.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om återköp av egna aktier.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om upptagande av lån.

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.

VALBEREDNING

FastPartner har en valberedning med representation från tre aktieägare. Kommittén har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämma.

Valberedningen består av följande personer:
Sven-Olof Johansson som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
Thomas Ericsson som företrädare för Metroland B.V.
Roland Martin-Löf som företrädare för eget aktieinnehav.

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

Fem år i sammandrag

Ur resultaträkningen	2006	2005	2004	2003	2002*
Hyresintäkter	320,5	331,3	298,2	283,0	312,4
Fastighetskostnader	–130,0	–125,9	–120,0	–118,1	–134,5
Driftnetto	190,5	205,4	178,2	164,9	177,9
Central administration	–13,8	–12,5	–12,4	–11,4	–14,3
Finansnetto	–92,1	–93,6	–89,2	–100,6	–145,4
Förvaltningsresultat	84,6	99,3	76,6	52,9	18,2
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	*104,0***	*102,9*	*70,9*	*56,7*	*28,3*
Värdeförändringar					
Fastigheter	210,5	251,5	82,9	80,2	64,7
Finansiella instrument	20,4	–7,9	14,9	–12,3	–3,0
Avskrivningar byggnader, mm					–28,4
Aktuell skatt	1,5	1,1	–0,8	0	–0,8
Uppskjuten skatt	–2,0	–22,6	–46,6	–33,9	–18,0
Resultat efter skatt	**315,0**	**321,4**	**127,0**	**86,9**	**32,7**
Ur balansräkningen					
Förvaltningsfastigheter	3 177,1	2 781,9	3 270,8	2 815,0	2 867,4
Övriga anläggningstillgångar	456,9	239,5	210,2	179,7	175,9
Omsättningstillgångar	65,7	83,9	40,2	54,3	27,4
Likvida medel	222,4	397,2	54,5	47,9	29,8
Fastighetslån	2 205,0	2 052,2	2 167,4	1 942,5	2 092,8
Övriga långfristiga skulder	9,7	13,8	13,7	117,0	116,3
Kortfristiga skulder	137,4	130,3	392,7	181,9	122
Uppskjuten skatteskuld	141,1	126,8	104,3	58	24,5
Eget kapital	1 428,9	1179,4	897,6	797,5	744,9
Balansomslutning	**3 922,1**	**3 502,5**	**3 575,7**	**3 096,9**	**3 100,5**
Ur kassaflödesanalysen					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	89,6	99,1	76,1	55,1	19,1
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	120,0	–217,9	300,7	88,1	15,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–226,8	750,1	–366,9	109,3	122,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–68,0	–189,5	72,8	–154,3	–129,9
Årets kassaflöde	**–174,8**	**342,7**	**6,6**	**43,1**	**8,6**
Genomsnittligt antal aktier	50 988 250	51 000 000	51 027 606	51 180 212	51 805 212
Antal utestående aktier	50 953 000	51 000 000	51 000 000	51 055 212	51 305 212
Nyckeltal					
Soliditet %	36,4	33,7	25,1	24,3	24,0
Räntetäckningsgrad ggr	1,80	1,93	1,70	1,45	1,13
Avkastning på eget kapital %	24,20	30,95	5,61	2,39	4,48
Data per aktie					
Förvaltningsresultat/aktie	2,04	2,02	1,39	1,11	0,55
Resultat kr/aktie	6,18	6,30	2,49	1,70	0,63
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	1,76	1,95	1,49	1,08	0,37
Eget kapital kr/aktie	28,0	23,13	17,60	15,62	14,24
Börskurs vid årets slut	41,90	31,00	19,10	9,95	6,65
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsgrad %	89,0	90,4	90,6	89,9	91,5
Driftnetto %	6,2	6,5	6,4	6,2	6,2
Överskottsgrad %	59	62	60	58	57

Alla siffror inkluderar avvecklade verksamheter.

* Jämförelsesiffror för 2002 ej omräknade enligt IFRS. ** Exklusive finansiell kostnad av engångskaraktär om 11 MSEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

VERKSAMHETEN 2006

Under 2006 har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Dessutom har flera värdeskapande affärsupplägg och förvärv genomförts. Koncernen har genom förvärv fortsatt att expandera i Gävle och i Lunda/Spånga utanför Stockholm. I Västberga, Stockholm, har nyuthyrning skett samtidigt som FastPartner avtalat om förädling av vissa lokaler för befintlig hyresgäst.

Inom riskkapitalrörelsen har FastPartner arbetat vidare med att aktivt utveckla befintliga innehav. Den mest väsentliga händelsen utgörs av nyemissionen och börsintroduktionen av LinkMed, där FastPartner är den största ägaren.

FASTIGHETSBESTÅND

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

Vid årets början ägde FastPartner 86 fastigheter, till ett redovisat värde av 2 781,9 MSEK. Uthyrningsbar area uppgick till 419 913 kvadratmeter. Dessutom innehade koncernen två delägda fastigheter, Näringen 5:1 i Gävle samt Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. Ägarandelen uppgick till 50 procent i respektive fastighet.

Vid årets slut äger FastPartner 78 fastigheter, till ett redovisat värde av 3 177,1 MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgår den 31 december till 440 840 kvadratmeter. Den tidigare delägda fastigheten Näringen 5:1 har under året förvärvats till 100 procent. Krejaren 2 kvarstår som delägd till 50 procent. Genom affären med Property Group A/S, ägs numera även 13, tidigare helägda, fastigheter till 50 procent. Dessa fastigheter ägs av ett, med Property Group A/S, gemensamägt bolag, och förvaltas av FastPartner. Tillträdet skedde den 1 december 2006.

Vid årets slut har samtliga fastigheter värderats internt. Den interna värderingen ligger till grund för de redovisade värdena på förvaltningsfastigheterna i koncernen. Utöver den interna värderingen har externa värderingsföretag, under räkenskapsåret, värderat 17 fastigheter av det befintliga fastighetsbeståndet vid årets slut. Värdet enligt dessa värderingar uppgår till 949,5 MSEK, med ett osäkerhetsintervall på 5–10 procent. Den interna värderingsmodellen ger ett motsvarande värde på 958,5 MSEK. Avvikelsen uppgår till 9,0 MSEK, 0,9 procent.

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 320,5 (320,9) MSEK. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 1 337,2 (1 103,7) MSEK, och utgörs av 477 (444) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 348,7 (292,1) MSEK.

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 3,8 (3,8) år.

Antalet bostadskontrakt har sjunkit i samband med försäljningar under året, och uppgår vid årets slut till 115 (443). Kontrakterad årshyresintäkt för dessa uppgår till 8,0 (25,0) MSEK. Antal kontrakt för p-platser och garage är 142 (225) vid årets utgång, och motsvarar en årshyresintäkt på 1,9 (2,5) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter uppgår till 1 345,2 (1 111,9) MSEK. Detta inkluderar bostäder med 8,0 (8,3) MSEK.

RISKKAPITALRÖRELSEN

Innehaven i riskkapitalrörelsen värderades i koncernen vid årets början till 122,1 MSEK. Vid årets slut uppgår innehaven till 165,1 MSEK. De tre största innehaven avser LinkMed AB, LinkTech AB, samt Alberto Biani S.p.A. Värdet för dessa motsvarar totalt 144,9 (96,9) MSEK.

I december 2006 noterades LinkMed-aktien på Stockholmsbörsen. Vid tillhörande nyemission tilldelades FastPartner 60 000 aktier till en kurs på 70 kr/aktie. Den 31 december ägde FastPartner totalt 1 570 000 aktier i LinkMed AB, vilket motsvarar en ägarandel på 18 procent.

Under året har två nyinvesteringar gjorts, uppgående till 2,4 MSEK.

Orealiserade värdeförändringar uppgår till 11,3 MSEK. Beloppet består till 32,7 MSEK av värdeförändring i FastPartners innehav i LinkMed, och till –21,4 MSEK av nedskrivningar av värdet i vissa innehav.

RESULTAT

FastPartner-koncernens resultat före skatt för 2006 uppgår till 315,5 (327,5) MSEK. I resultatet ingår totala värdeförändringar för fastigheter om 210,5 (237,1) MSEK. Av årets omvärderingar om 211,1 MSEK, avser 172,7 MSEK omvärderingen av fastigheterna i Gävle, som under fjärde kvartalet realiserades. Övriga omvärderingar består av 3 MSEK avseende fastighet som förvärvats under året, och 35,4 MSEK avser fastigheter som ingått i beståndet under hela 2006.

Driftnettot uppgår till 190,5 (202,2) MSEK. Förändringen kan delvis förklaras av ökade fastighetskostnader på grund av en lång och kall inledning på året. Dessutom har driftnettot påverkats av att fastigheter som avyttrats har varit fullt uthyrda, medan vissa nyförvärvade fastigheter haft befintliga vakanser. Därtill kommer ökade satsningar på underhåll av vissa fastigheter under året.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 104,0 (102,9) MSEK. Därtill kommer kostnader av engångskaraktär under fjärde kvartalet uppgående till 11 MSEK. Dessa kostnader avser ränteskillnadsersättning om 8 MSEK som erlagts i samband med att FastPartner i förtid har löst räntebundna krediter och ersatt dessa med finansiering inom en kreditram med Svenska Handelsbanken, samt 3 MSEK som avser räntekostnad hänförlig till ett garantiåtagande.

FINANSIELL STÄLLNING

FastPartner har en målsättning att soliditeten ska uppgå till mellan 25 procent och 35 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till 2 205,0 (2 052,2) MSEK, varav 0 (650,5) var kortfristiga.

I syfte att förstärka handlingsberedskapen inför framtida affärer, samt skapa en effektivare likviditetshantering och sänka lånekostnaderna, har FastPartner under 2006 tecknat ett kreditavtal med Svenska Handelsbanken. Avtalet löper på fem år, och omfattar 1 500 MSEK. Diskussioner pågår med flera banker avseende liknande kreditavtal.

Finansiella intäkter uppgår till 14,9 (13,5) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 107,0 (105,1) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 99,6 (99,2) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. FastPartners disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit om 61,6 (60,0) uppgår till 284,0 (457,2) MSEK. Den genomsnittliga löptiden för låneportföljen uppgår till 0,6 (1,3) år. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut är vid årets slut 4,1 (4,2) procent.

Soliditeten uppgår till 36,4 (33,7) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 1,8 (1,93) ggr.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 89,6 (99,1) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –846,1 (–359,1) MSEK av investeringar i fastigheter, samt med 672,0 (1 114,2) MSEK av försäljning av fastigheter. Mer än hälften av investeringarna har finansierats via bolagets kassa vilket också påverkat kassaflödet från den löpande verksamheten negativt.

Inom finansieringsverksamheten har lösen av lån och amorteringar påverkat kassaflödet med –1 242,0 (–670,6) MSEK, medan upptagande av nya lån har tillfört kassan 1 390,6 (551) MSEK.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2006 förvärvade FastPartner 6 (14) fastigheter, för totalt 698,5 (307,0) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om ca 77 000 (104 000) kvm. Fastigheterna avser framför allt industri-, kontor- och lagerfastigheter. Förvärven har uteslutande skett genom bolagsförvärv. I årets förvärv ingår de resterande 50 procenten i HB Näringshuset, som äger fastigheten Näringen 5:1 Gävle, vilket medför att FastPartner numera äger 100 procent. Samtliga förvärv klassificeras redovisningsmässigt som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 147,6 (52,1) MSEK. Merparten av dessa investeringar avser uppförandet av Citroëns svenska huvudkontor, bilförsäljningsanläggning och verkstad i Lunda, Stockholm.

Under året har 13 (17) fastigheter sålts för totalt 672,0 (1 114,0) MSEK. Försäljningen under 2006 avser en större transaktion där FastPartner avyttrat elva bostadsfastigheter, en skola och en industrifastighet i Gävle. Affären har genomförts i bolagsform, vilket innebär skattemässiga fördelar. Köpare är Property Group Gävle I AB, ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägs till 50 procent av FastPartner AB. Ägare till övriga andelar är det danska bolaget Property Group A/S samt Via Fontana A/S.

PERSONAL

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 25 (26) anställda, varav 9 (6) kvinnor och 16 (20) män.

Medelantalet anställda har under året varit 24 (26), varav 6 (6) kvinnor och 18 (20) män.

Information avseende styrelsens föreslagna riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till verkställande direktör och andra personer i företagets ledning, lämnas i Not 25 Personal, styrelse och revisorer.

MILJÖ

Under året har FastPartner fortlöpande arbetat med miljöfrågor och miljöförbättrande åtgärder. Energibesparande åtgärder har införts i ett flertal fastigheter, bland annat genom byte av värme- och ventilationsanläggningar. Soprum och återvinningsstationer har uppförts och förbättrats. Under 2006 slutfördes även arbetet med dokumentation och rutinuppsättning enligt Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 126,2 (137,4) MSEK, och ett resultat före skatt på 308,8 (164,9) MSEK. I resultatet ingår resultat från försäljning av andelar med 278,8 (137,1) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 208,8 (393,6) MSEK. Investeringar i materiella och finansiella anläggningstillgångar uppgick till 299,0 (360,0) MSEK.

Under räkenskapsåret har moderbolaget mottagit koncernbidrag om 0 (30) MSEK.

EGNA AKTIER

FastPartner AB innehar den 31 december 2 758 212 (2 711 212) egna aktier, varav 47 000 (0) aktier anskaffades under räkenskapsåret. Innehavet utgör 5,1 (5) procent av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för aktier anskaffade under räkenskapsåret uppgår till 35,5 kr/aktie, med ett kvotvärde på 10. Årets anskaffning motsvarar 0,3 procent av totalt aktiekapital.

Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 7,50 kr/aktie.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter årets utgång har förvärv skett av fastigheterna Näringen 22:2 och Gävle Sätra 11:3, båda belägna i Gävle. Fastigheterna har anskaffats för 90 MSEK respektive 32,5 MSEK och omfattar en uthyrningsbar yta på 20 000 kvm respektive ca 2 000 kvm. Efter årets utgång har även fastigheten Stenskärven 8 förvärvats för 79 MSEK. Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar en yta på ca 10 000 kvm.

Efter årets utgång har bolagets vVD Anders Larsson, lämnat företaget för att övergå i annan verksamhet. Rekrytering av ny vVD pågår.

FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FastPartner ska även i framtiden vara ett tillväxtbolag med, bland annat, en inriktning på att kontinuerligt öka det fria egna kapitalet.

En händelse under året som berör bolagets framtida utveckling är det ovan redovisade kreditavtalet på 1 500 MSEK med Svenska Handelsbanken. Även de förhandlingar som pågår med andra banker om liknande avtal samt en väl tilltagen kassa kommer att innebära att en framtida expansion av bolaget är säkrad. Att i förväg ha fastställt bankernas marginaler och att själv få bestämma löptiderna inom ramen för kreditavtalen stärker bolagets position på marknaden genom att vid varje affärstillfälle ha kunskap om gällande kreditutrymme och räntevillkor.

FastPartners styrelse och ledning tror på Riksbankens uppfattning att räntan framöver får en relativt lugn utveckling med en tendens till sakta stigande räntor. Bankekonomernas profetior om en snabbare ökningstakt delas inte av FastPartner. Dock måste höjd tas för att kunna möta en helt annan situation på kreditmarknaden än den nuvarande. Även här utgör kreditavtalen en trygghetsfaktor. En beskrivning av FastPartners hantering av finansiella risker ges i not 19 skulder till kreditinstitut.

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter är i allt väsentligt beroende av konjunkturutvecklingen. Mycket talar för att den nuvarande högkonjunkturen har goda förutsättningar att fortsätta ytterligare något eller några år innan nästa lågkonjunktur kommer. FastPartners fastighetsbestånd med en relativt försiktig hyressättning har hittills klarat sig ganska väl i konjunkturnedgångar. Med tyngdpunkten i Stockholmsregionen och med bra lägen framförallt kommunikationsmässigt, samt med en blandad inriktning på logistik-, handels-, industri- och kontorslokaler gör att nästa konjunkturnedgång endast i begränsad omfattning påverkar FastPartners hyresflöden. Den genomsnittliga kontraktstiden på 3,8 år är också en skyddsmekanism mot sänkta hyror.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	297 080 763
Årets resultat	300 799 537
Summa	**597 880 300**

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

Till aktieägarna utdelas 1,60 kr/aktie	81 524 800
Balanseras i ny räkning	516 355 500
Summa	**597 880 300**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2006, d v s 50 953 000 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten 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 Committée (IFRIC) per den 31 december 2006. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Koncernens egna kapital uppgår till 1 428,9 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 1 226,7 MSEK av vilka 597,9 MSEK är utdelningsbara. Det utdelningsbara egna kapitalet har påverkats, med ett belopp om 20,9 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 81,5 MSEK och utgör 78 procent av årets förvaltningsresultat och 29 procent av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar. 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 moderföretaget har en mycket god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagen utdelning med 1,3 procentenhet från 36,4 procent till 35,1 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 moderföretagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Stockholm den 22 februari 2007

Styrelsen

Resultaträkningar koncernen

MSEK		2006	2005
Hyresintäkter	Not 3	320,5	320,9
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–63,7	–53,8
Reparation och underhåll		–27,3	–24,9
Fastighetsskatt		–9,0	–9,7
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	–10,0	–8,2
Fastighetsadministration och marknadsföring		–20,0	–22,1
Driftnetto		**190,5**	**202,2**
Central administration	Not 5	–13,8	–12,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	210,5	237,1
Resultat före finansiella poster		**387,2**	**426,8**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	14,9	13,5
Finansiella kostnader	Not 7	–107,0	–105,1
Värdeförändringar finansiella tillgångar	Not 8	20,4	–7,7
Resultat före skatt		**315,5**	**327,5**
Aktuell skatt	Not 9	1,5	1,1
Uppskjuten skatt	Not 9	–2,0	–30,8
Resultat efter skatt		**315,0**	**297,8**
Avvecklade verksamheter			
Årets resultat från avvecklade verksamheter	Not 2	**–**	**23,6**
ÅRETS RESULTAT		**315,0**	**321,4**
Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Data per aktie (ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner)			
Resultat per aktie för kvarvarande och avvecklade verksamheter		6,18	6,30
Resultat per aktie för avvecklade verksamheter		-	0,46
Genomsnittligt antal aktier		50 988 250	51 000 000
Antal utestående aktier		50 953 000	51 000 000

Balansräkningar koncernen

MSEK		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	3 177,1	2 781,9
Maskiner och inventarier	Not 11	1,7	3,0
Summa		**3 178,8**	**2 784,9**
Aktier och andelar	Not 13	167,4	144,1
Andelar i intresseföretag	Not 13	40,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	247,8	92,4
Summa		**455,2**	**236,5**
Summa anläggningstillgångar		**3 634,0**	**3 021,4**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1,7	4,1
Övriga fordringar		48,2	68,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	15,8	10,9
Summa		**65,7**	**83,9**
Likvida medel	Not 16	222,4	397,2
Summa omsättningstillgångar		**288,1**	**481,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 922,1**	**3 502,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Reserver		94,7	94,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		797,1	547,6
Summa eget kapital		**1 428,9**	**1 179,4**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 205,0	1 401,7
Övriga långfristiga skulder	Not 20	9,7	13,8
Uppskjuten skatteskuld	Not 18	141,1	126,9
Summa		**2 355,8**	**1 542,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	0,0	655,5
Leverantörsskulder		36,5	20,7
Övriga skulder		17,8	10,1
Avsättningar	Not 17	31,7	28,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	51,4	66,4
Summa		**137,4**	**780,7**
Summa skulder		**2 493,2**	**2 323,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 922,1**	**3 502,5**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 23	2 304,0	2 273,6
Eventualförpliktelser	Not 24	55,8	33,3

Resultaträkningar moderföretaget

MSEK		2006	2005
Hyresintäkter	Not 3	126,2	139,2
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–34,9	–26,6
Reparation och underhåll		–11,7	–13,1
Fastighetsskatt		–5,5	–5,5
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	–3,2	–2,1
Fastighetsadministration och marknadsföring		–9,4	–15,9
Driftnetto		**61,5**	**76,0**
Central administration	Not 5	–10,8	–7,8
Resultat före finansiella poster		**50,7**	**68,2**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	13,1	15,0
Finansiella kostnader	Not 7	–54,7	–48,1
Försäljning aktier och andelar		278,8	137,1
Värdeförändringar finansiella tillgångar	Not 8	20,9	-7,3
Resultat före skatt		**308,8**	**164,9**
Aktuell skatt	Not 9	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	Not 9	–8,0	1,5
Resultat efter skatt		**300,8**	**166,4**
Årets resultat från avvecklade verksamheter		**–**	**0,0**
ÅRETS RESULTAT		**300,8**	**166,4**
Data per aktie (ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner)			
Resultat per aktie		5,90	3,26
Genomsnittligt antal aktier		50 988 250	51 000 000
Antal utestående aktier		50 953 000	51 000 000

Balansräkningar moderföretaget

MSEK		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 11	1,4	1,8
Summa		**1,4**	**1,8**
Andelar i koncernföretag	Not 12	1 553,4	1 541,5
Fordringar hos koncernföretag		569.6	851,7
Uppskjuten skattefordran	Not 18	26,4	34,4
Aktier och andelar	Not 13	184,1	156,1
Andelar i intresseföretag	Not 13	40,0	0,0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 685,5	144,5
Summa		**4 059,0**	**2 728,2**
Summa anläggningstillgångar		**4 060,4**	**2 730,0**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,8	3,0
Övriga fordringar		61,0	68,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	11,4	10,5
Summa		**73,2**	**81,8**
Likvida medel	Not 16	208,8	393,6
Summa omsättningstillgångar		**282,0**	**475,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 342,4**	**3 205,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		297,1	196,3
Årets resultat		300,8	166,4
Summa eget kapital		**1 226,7**	**991,5**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 751,6	1 167,3
Skulder till koncernföretag		1 231,8	937,0
Övriga långfristiga skulder	Not 20	9,5	13,6
Summa		**2 992,9**	**2 117,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	0,0	5,0
Leverantörsskulder		34,4	19,7
Övriga skulder		13,5	4,0
Avsättningar	Not 17	31,7	6,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	43,2	60,8
Summa		**122,8**	**96,0**
Summa skulder		**3 115,7**	**2 213,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 342,4**	**3 205,4**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 23	2 533,4	428,5
Eventualförpliktelser	Not 24	55,8	1 664,5

Förändringar eget kapital

			Hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Koncernen MSEK	**Antal**	**Aktiekapital**	**Reserver**	**Balanserad vinst**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 2004-12-31	**51 000 000**	**537,1**	**99,5**	**261,0**	**897,6**
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			1,7	–1,7	0,0
Valutapåverkan NOK			–6,5	0,0	–6,5
Utdelning 65 öre/aktie				–33,1	–33,1
Årets resultat				321,4	321,4
Eget kapital 2005-12-31	**51 000 000**	**537,1**	**94,7**	**547,6**	**1 179,4**
Återköp egna aktier	–47 000			–1,7	–1,7
Utdelning 1,25 kr/aktie				–63,8	–63,8
Årets resultat				315,0	315,0
Eget kapital 2006-12-31	**50 953 000**	**537,1**	**94,7**	**797,1**	**1 428,9**

Moderföretaget MSEK	**Antal**	**Aktiekapital**	**Bundna reserver**	**Fritt eget kapital**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 2004-12-31	**51 000 000**	**537,1**	**90,0**	**201,1**	**828,2**
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			1,7	–1,7	0,0
Erhållna koncernbidrag				30,0	30,0
Utdelning 65 öre/aktie				–33,1	–33,1
Årets resultat				166,4	166,4
Eget kapital 2005-12-31	**51 000 000**	**537,1**	**91,7**	**362,7**	**991,5**
Återköp egna aktier	–47 000			–1,7	–1,7
Utdelning 1,25 kr/aktie				–63,8	–63,8
Årets resultat				300,8	300,8
Eget kapital 2006-12-31	**50 953 000**	**537,1**	**91,7**	**597,9**	**1 226,7**

Specifikationer	**Uppskrivningsfond**	**Reservfond**
Vid årets början	78,5	13,2
Årets förändring	0,0	0,0
VID ÅRETS SLUT	**78,5**	**13,2**

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i MSEK		**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		**315,5**	**342,9**	**308,8**	**164,9**
Justeringsposter					
Avskrivningar	Not 11	1,6	1,6	0,5	0,6
Resultat försäljning av fastigheter	Not 8, 10	–0,1	–191,9	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	–231,6	–53,6	–20,9	9,9
Resultat försäljning av andelar	Not 8		–0,2	–278,8	–451,7
Övriga poster		3,9	–0,8	310,0	227,5
Erhållna/betalda skatter		0,3	1,1	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**89,6**	**99,1**	**319,6**	**–48,8**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	Not 26	18,2	–43,7	7,8	–40,0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	Not 26	12,2	–273,4	2,7	–34,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**120,0**	**–218,0**	**330,1**	**–123,5**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		–846,1	–359,1	0,0	0,0
Försäljning av fastigheter	Not 8	672,0	1 114,2	0,0	0,0
Investeringar i andelar		–72,1	–6,1	–298,8	–359,1
Försäljning av andelar		19,7	1,8	235,1	478,4
Investeringar i maskiner och inventarier	Not 11	–0,6	–0,9	–0,2	–0,9
Försäljning av maskiner och inventarier		0,3	0,2	0,1	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–226,8**	**750,1**	**–63,8**	**118,6**
Finansieringsverksamheten					
Lösen av lån och amorteringar		–1 242,0	–670,6	–1 578,2	–41,1
Upptagande av nya lån		1 390,6	551,0	2 153,4	238,9
Förändring långfristiga fordringar		–151,1	–36,7	–960.8	183,3
Erhållna bidrag/utdelningar mm			0,0	0,0	0,0
Lämnade bidrag/utdelningar mm		–63,8	–33,1	–63,8	–33,1
Återköp egna aktier		–1,7	0,0	–1,7	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–68,0**	**–189,4**	**–451,1**	**348**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**–174,8**	**342,7**	**–184,8**	**343,1**
Kassabehållning vid periodens ingång	Not 16	397,2	54,5	393,6	50,5
Kassabehållning vid periodens slut	Not 16	222,4	397,2	208,8	393,6

Redovisningsprinciper och noter

Not 1: Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

FastPartner AB (publ) (556230-7867) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Moderbolagets säte är i Stockholm. FastPartners AB-aktie är noterad vid Stockholms Fondbörs sedan 1994.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter samt att utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2006. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljontals 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. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av kortfristiga placeringar och andra långfristiga värdepapper.

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. 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.

Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 februari 2007. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 17 april 2007.

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 dotterbolag 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 förvärvar 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 anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden 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 anskaffningskostnaden 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 operative strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier.

Intressebolag 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 Riskkapitalrörelsen som finansiella instrument, även om de i övrigt skulle klassificera sig som intressebolag enligt IAS 28. Dessa 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 verksam-

het 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 SOM SKALL ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade 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 gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTSRAPPORTERNG

FastPartner har verksamheten uppdelad dels på geografiska enheter och dels i en fastighetsrörelse och en riskkapitalrörelse. Segmentsinformation lämnas, i enlighet med IAS 14, endast för koncernen.

Mellan segmenten görs inga schablonmässiga kostnadsfördelningar annat än att riskkapitalrörelsen belastas med 8 procent ränta på redovisat kapital.

UTLÄNDSKA VALUTOR

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är ursprungligen redovisade i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till svenska kronor vilket är moderföretagets funktionella valuta och rapportvaluta.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA DOTTERBOLAG

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från respektive funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som en del i reavinst eller –förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras. Goodwill och justeringar till verkligt värde som är hänförliga till förvärv av verksamheter med annan funktionell valuta än svenska kronor behandlas som tillgångar och skulder i den förvärvade verksamhetens valuta och omräknas till balansdagens valutakurs.

AVVECKLADE VERKSAMHETER

En avvecklad verksamhet är en del av företaget som antingen har avyttrats eller klassificerats som innehav för försäljning. FastPartners avvecklade verksamheter särredovisas i resultaträkning och kassaflödesanalys.

INTÄKTER

HYRESINTÄKTER

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 förtid intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid, såvida rabatten eller hyresreduktionen avser successiv inflyttning eller motsvarande.

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 ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar.

Ränteintäkter 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 överförts till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny- till- och ombyggnationer. Ränteutgiftens andel i byggnader särredovisas i not. 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 realiseras, 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 förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning.

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt låneskulder används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden, 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andra långfristiga värdepappersinnehav är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven i riskkapitalrörelsen som finansiella instrument.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar
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 dem som långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras dem som övriga fordringar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar
Kundfordringar redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Reservering för befarade 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.

Likvida medel
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Tillgodohavanden under kassa och bank redovisas till nominella belopp och kortfristiga placeringar till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder
Skulder redovisas 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 anskaffningskostnad, vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförbara utgifter.

Fastigheter som är avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar endast när det finns sannolika skäl att försäljning kommer att ske inom ett år.
Koncernens samtliga fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Pågående byggnadsprojekt redovisas inom förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen bestäms enligt en intern värdering. Den interna värderingen kontrolleras löpande genom avstämning mot externa värderingar. Normalt inhämtas årligen externa värderingar motsvarande ca 30 procent av beståndet. Såväl den interna som den externa värderingen utgår från bedömningar av framtida kassaflöden och diskonteringsräntor, samt på jämförelser med genomförda liknande transaktioner. Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

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 uppskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om 5 år.

NEDSKRIVNINGAR
Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas 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
För förmånsbestämda pensionsplaner beräknas kostnaden för förpliktelserna enligt den s k Projected Unit Credit Method, där en aktuariell beräkning görs vid varje balansdag. Aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen under den period de inträffar. Förmånsbestämda planer redovisas i balansräkningen till nuvärdet av pensionsförpliktelser, med justering för oredovisade aktuariella vinster och förluster samt oredovisade kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder, minskat med det verkliga värdet av förvaltningstillgångarna. I det fall en nettotillgång uppkommer redovisas denna endast i den utsträckning den representerar framtida ekonomiska fördelar, t ex i form av återbetalningar från planen eller i form av minskningar av framtida avgifter till planen.

I resultaträkningen utgörs kostnader för förmånsbestämda pensionsplaner av summan av kostnader avseende tjänstgöring under innevarande

och tidigare period, ränta på förpliktelsen och förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna. Kostnad avseende tjänstgöring under innevarande period och tidigare perioder redovisas som personalkostnad.

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen.

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

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är ovissa 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. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader medan uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas 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 hänför 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. Förändringen i likvida medel påverkas även av poster inom ramen för finansierings och investeringsverksamheten.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Innebörden av att en anläggningstillgång klassificeras som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, ska det redovisade värdet av tillgångarna bestämmas i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificeringen som innehav för försäljning, redovisas andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter till det lägsta av redovisat värde direkt före omklassificeringen och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vid efterföljande rapporteringstidpunkter skall anläggningstillgången värderas till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter som klassificerats som innehav för försäljning värderas även efter omklassificering till verkligt värde.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En 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.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt årsredovisnigslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32, Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. RR 32 innebär att moderföretaget 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 VENTURE

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar och under företsättnings 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 moderföretaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderföretaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

UPPSKJUTEN SKATT

De belopp som avsatts till obeskattade 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 28 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 72 procent som bundet eget kapital.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

FastPartner redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp URA 7. 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 2 Redovisning av segment

FastPartner har verksamheten uppdelad dels på geografiska enheter, dels i en fastighetsrörelse och en riskkapitalrörelse. Under föregående år avvecklades segmenten Öresund och Norge.

	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastig-hetsförvaltning		Riskkapital-rörelse		Summa koncern	
MSEK	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Hyresintäkter	220,4	206,6	84,4	97,4	15,7	16,9	320,5	320,9			320,5	320,9
Fastighetskostnader	–94,7	– 75,5	–26,7	– 34,8	–8,6	– 8,4	– 130,0	– 118,7			– 130,0	– 118,7
Driftnetto	**125,7**	**131,1**	**57,7**	**62,6**	**7,1**	**8,5**	**190,5**	**202,2**			**190,5**	**202,2**
Värdeförändringar												
Förvaltningsfastigheter	31,4	75,2	179,1	165,2	0,0	– 3,3	210,5	237,1			210,5	237,1
Finansiella tillgångar									8,9	– 7,7	8,9	7,7
Bruttoresultat	157,1	206,3	236,8	227,8	7,1	5,2	401,0	439,3	8,9	–7,7	409,9	431,6
Ofördelade poster												
Central administration											– 13,8	– 12,5
Finansiella intäkter									15,6	8,6	15,6	8,6
Finansiella kostnader							– 83,7	– 88,1	– 12,5	– 12,1	– 96,2	– 100,2
Skatt											– 0,5	– 29,7
Årets resultat							**317,3**	**351,2**	**12,0**	**– 11,2**	**315,0**	**297,8**
Förvaltningsfastigheter	2 682,8	2 141,6	374,4	520,4	119,9	119,9	3 177,1	2 781,9		0,0	3 177,1	2 781,9
Finansiella anläggningstillgångar							290,1	114,4	165,1	122,1	455,2	236,5
Ofördelade poster							0,0	0,0				
Inventarier							0,0	0,0			1,7	3,0
Omsättningstillgångar							0,0	0,0			65,7	83,9
Kassa och bank							0,0	0,0			222,4	397,2
Summa tillgångar	**2 682,8**	**2 141,6**	**374,4**	**520,4**	**119,9**	**119,9**	**3 177,1**	**2 781,9**	**165,1**	**122,1**	**3 922,1**	**3 502,5**
Ofördelade poster							0,0	0,0				
Eget kapital							0,0	0,0			1 428,9	1 179,4
Långfristiga skulder							0,0	0,0			2 214,7	1 415,5
Avsättningar							0,0	0,0			172,8	154,9
Kortfristiga skulder							0,0	0,0			105,7	752,7
Summa eget kapital och skulder							**0,0**	**0,0**			**3 922,1**	**3 502,5**
Årets investeringar	515,7	152,3	330,4	206,8	0	0	846,1	359,1			846,1	359,1
Försäljningar	0	135,0	672	670,5	0	36,5	672,0	842,0			672,0	842,0

	Öresund		Norge		Summa	
Avvecklade verksamheter	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Hyresintäkter	0	1,7	0	8,7	0	10,4
Fastighetskostnader	0	– 1,1	0	– 6,1	0	– 7,2
Driftnetto	0	0,6	0	2,6	0	3,2
Värdeförändringar	0,0	0,0	0,0	– 5,5	0,0	– 5,5
Finansnetto	0	– 0,1	0	– 1,9	0	– 2,0
Resultat före skatt	0	0,5	0	– 4,8	0	– 4,3
Skatt	0	– 0,1	0		0	– 0,1
Resultat efter skatt	**0,0**	**0,4**	**0,0**	**– 4,8**	**0,0**	**– 4,4**
Resultat från försäljning av verksamheten	0	19,7	0	0,0	0,0	19,7
Återföring av uppskjuten skatt	0	8,3	0	0,0	0	8,3
Summa resultat från avvecklade verksamheter	**0,0**	**28,4**	**0,0**	**– 4,8**	**0,0**	**23,6**

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Hyresvärde	370,9	373,8	154,1	160,2
Hyresrabatter och förluster	–9,8	–9,6	–5,2	–4,5
Vakanser	–41,0	–35,8	–23,7	–18,3
Hyresintäkter i avvecklade verksamheter	0	–10,4	0	–0,0
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	0,4	2,9	1	1,8
Summa	**320,5**	**320,9**	**126,2**	**139,2**

Genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 3,8 (3,8) år. Andelen bostadskontrakt har sjunkit i samband försäljningar. FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel %
2007	162	41,1	11,8
2008	116	52,1	14,9
2009	112	77,8	22,3
2010	48	102,3	29,3
>2010	39	75,4	21,6
Summa	**477**	**348,7**	**100,0**
Bostäder	115	8,0	
P-platser/Garage	142	1,9	
Summa	**734**	**358,6**	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt (orderstock). Antal bostadskontrakt har minskat under 2006, vilket hänger samman med försäljningen av beståndet i Gävle, vilket innehöll 11 bostadsfastigheter. Den kommersiella kontraktsvolymen uppgår till 1 337,2 (1 103,6) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	2006	2005
Avtalade hyresintäkter år 1	337,5	279,8
Avtalade hyresintäkter bostäder år 1	8,0	8,3
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	717,2	547,2
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	282,5	276,6
Summa	**1 345,2**	**1 111,9**

Fördelningen av kontraktsportföljen har en klar övervikt för region Stockholm.

Kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Antal	Löptid (år)	Yta (kvm)
Stockholm	1 077,1	379	4,1	268 840
Gävle	226,5	33	3,5	49 958
Väst	33,6	65	1,9	22 529
Totalt	**1 337,2**	**477**	**3,8**	**341 327**

Not 4 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 10,0 MSEK (8,2) för 2006. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 28 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan:

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen Totalt
Avtalade tomträttsavgälder år 1	10,6
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	44,2
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	59,5
Summa	**114,3**

Not 5 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Central administration	13,2	11,9	10,3	7,2
Avskrivningar kontorsutrustning	0,6	0,6	0,5	0,6
Summa	**13,8**	**12,5**	**10,8**	**7,8**

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Ränteintäkter	10,8	4,7	9,0	6,3
Utdelningar	0,4	2,1	0,4	2,0
Resultat från finansiella placeringar	3,7	6,7	3,7	6,7
Summa	**14,9**	**13,5**	**13,1**	**15,0**

På koncerninterna fordringar bokförs inga ränteintäkter.

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Lån hos kreditinstitut	–99,6	–99,2	–48,0	–43,8
Checkräkning	–0,4	–0,9	–0,4	–0,9
Skulder till närstående	–0,1	–0,6	–0,1	–0,6
Övriga skulder	–5,6	–5,3	–4,1	–1,7
Pantbrevskostnader	–1,3	–1,1	–1,3	–1,1
Övriga finansiella poster	–	–	–0,8	–
Summa	**–107,0**	**–107,1**	**–54,7**	**–48,1**
Varav i avvecklade verksamheter	–	–2,0	–	0,0
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	**–107,0**	**–105,1**	**–54,7**	**–48,1**

På koncerninterna skulder bokförs inga räntekostnader.

Not 8 Värdeförändringar

Under året har 13 fastigheter sålts för totalt 672 MSEK (1 114). Försäljningarna har gjorts genom bolagsförsäljningar, vilket ger en betydande skattefördel.

Den prisuppgång som har varit under året har föranlett en justering nedåt på avkastningskraven i kalkylerna. Beräkningen visar på en värdeuppgång i jämförbart bestånd på 84 MSEK motsvarande cirka 3,5 procent. Hänsyn är då också tagen till förädling och anpassningar i fastigheterna. Se även not 10 Förvaltningsfastigheter.

Vid en värdering av riskkapitalrörelsens bolag, har vissa innehav omvärderingar med positiv effekt, och vissa innehav har varit föremål för nedskrivningar. Detta har medfört en resultatpåverkan med 11,3 MSEK.

Samtliga värdeförändringar sammanfattas i nedanstående tabell.

	2006	2005
Fastigheter		
Realiserade	–0,6	187,2
varav avvecklade verksamheter	0	19,7
Delsumma realiserade värdeförändringar	–0,6	167,5
Omvärderingar	211,1	64,1
varav avvecklade verksamheter	0	–5,5
Summa fastigheter enligt resultaträkningen	**210,5**	**237,1**

Av årets orealiserade värdeförändringar om 211,1 MSEK, avser 172,7 MSEK omvärderingen av fastigheterna i Gävle, som under fjärde kvartalet realiserades. Övriga orealiserade värdeförändringar består av 3 MSEK avseende fastighet som förvärvats under 2006, och 35,4 MSEK avser fastigheter som ingått i beståndet under hela 2006.

Finansiella instrument		
Realiserade	0	0,2
Omvärderingar i långfristiga innehav	8,5	–10,5
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	11,9	2,6
Summa	**20,4**	**–7,7**

Not 9 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Resultat före skatt	315,5	342,9	308,8	164,9
Nominell skattesats i Sverige, 28 %	–88,3	–96,0	–86,5	–46,2
Justering för ej avdragsgilla/ skattepliktiga poster *	–86,3	73,4	77,1	39,2
Korrigering tidigare års taxering/beräkning	1,5	1,1	1,4	8,4
Redovisad skattekostnad	–0,5	–21,5	–8,0	1,5
varav i avvecklade verksamheter	0,0	–8,2	0,0	0,0
Skattekostnad avseende kvarvarande verksamheter	**–0,5**	**–29,7**	**–8,0**	**1,5**

*Avser försäljning av dotterföretag, likvidationsresultat m.m.

Skatteberäkning i koncernen	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Årets resultat före skatt	315,5	-
Skattemässiga avskrivningar	–66,5	66,5
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig vinst sålda fastigheter	3,4	–3,4
Värdeförändring fastigheter	–211,1	211,1
Värdeförändring finansiella instrument	–9,5	0
Vinst vid försäljning av dotterbolag	–11,9	11,9
Temporär skillnad i sålda bolag	0	–229,9
Nyttjat underskottsavdrag	–19,8	19,8
Summa underlag	**0,1**	**76**
Skattekostnad 28 %	0,0	21,3
Omprövning tidigare års taxering	–1,5	–19,2
Summa aktuell/uppskjuten skatt	**–1,5**	**2,0**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

FastPartner värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i balansräkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Verkligt värde vid årets början	**2 781,9**	**3 270,8**	**-**	**-**
Försäljningar av fastigheter	–662,0	–921,3	-	-
Förvärv av fastigheter	698,5	307,0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	147,6	52,1	-	-
Värdeförändring	211,1	64,1	-	-
Valutaförändring	0,0	9,2	-	-
Verkligt värde vid årets slut	**3 177,1**	**2 781,9**	**0,0**	**0,0**
varav pågående arbeten	143,9	25,4	-	-
Taxeringsvärde	1 073,1	1 161,5		

I fastighetsföretag, som exempelvis FastPartner, som tillämpar IAS 40 Förvaltningsfastigheter och redovisar fastigheterna till verkligt värde, görs periodiska värderingar för att fastställa marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Dessa värderingar, oavsett om de är externa eller interna, grundar sig på bedömningar om framtida kassaflöde och diskonteringsräntor, samt i viss mån på jämförelser med köp och försäljningar som gjorts. Bedömningarna har en betydande påverkan på resultat och finansiell ställning.

Det verkliga värdet på FastPartners fastigheter enligt balansräkningen bestäms enligt en intern marknadsvärdering. Den interna värderingen baseras på en tioårsprognos för varje fastighet. Tioårsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. De prognosticerade betalningsströmmarna nuvärdeberäknas med en diskonteringsränta om 7 procent (7) liksom restvärdet som beräknas med ett avkastningskrav på mellan 6 procent och 13 procent , eller i genomsnitt 9,2 procent (9,6). För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt cirka 30 procent per år. (Se även redovisningsprinciper).

Den interna marknadsvärderingen uppdateras fortlöpande, med dels förvärv, investeringar och försäljningar, och dels väsentliga händelser som inte beaktats i tioårsprognosen, t ex större uthyrningar och uppsägningar. Den prisuppgång som varit under året har föranlett en justering nedåt på avkastningskraven i kalkylerna. Vissa fastigheter har förädlats och anpassats till hyresgästen, även detta innefattas i värdeuppgången. Beräkningen visar på en värdeuppgång i jämförbart bestånd på 84 MSEK motsvarande c:a 3,5 procent.

För att säkerställa den interna marknadsvärderingen har 17 fastigheter, utav det befintliga beståndet vid årets utgång, motsvarande cirka 30 procent, värderats av externa värderingsmän. Värdet enligt dessa värderingar uppgår till 949,5 MSEK, med ett osäkerhetsintervall på 5–10 procent. Den interna värderingsmodellen ger ett motsvarande värde på 958,5 MSEK. Avvikelsen uppgår till 9,0 MSEK, 0,9 procent.

Antagande om ekonomisk uthyrningsgrad	År 1	År 5	Värdering	Värde/ kvm	Area, kvm
Fastigheter med låg vakans/långa kontrakt	99,0%	99,0%	1 329,1	10 577	124 135
Kontor/blandfastigheter	81,1%	89,6%	1 035,0	4 981	207 803
Industrifastigheter	85,6%	92.3%	813,0	7 465	108 902
Totalt	**89,7%**	**93,3%**	**3 177,1**	**7 170**	**440 840**

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 om cirka 15 MSEK.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Vid årets början	8,6	9,3	4,9	5,1
Nyanskaffningar	0,6	0,9	0,2	0,9
Avyttringar och utrangeringar	–1,3	–1,6	–0,8	–1,1
Summa	**7,9**	**8,6**	**4,1**	**4,9**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–5,6	–5,0	–3,1	–3,0
Avyttringar och utrangeringar	1,0	1,0	0,9	0,5
Årets avskrivning enligt plan	–1,6	–1,6	–0,5	–0,6
Summa	**-6,2**	**–5,6**	**–2,7**	**–3,1**
Planenligt restvärde vid årets slut	1,7	3,0	1,4	1,8

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokf värde kSEK
I Moderföretaget				
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%	36 357
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
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100%	10 749
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%	19 545
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100%	497
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%	111
Kebema AB	556474-3093	Stockholm	100%	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100%	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 790
Over Nite Hotel AB	556077-0595	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 13	916629-8118	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 14	916629-8126	Stockholm	100%	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100%	0
Gallerian Nian AB	556561-7676	Stockholm	100%	100
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	176 383
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 121
KB Avesta 1	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisken 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
CVF Fastigheter AB	556682-0956	Gävle	100%	27 576
CNF Holding AB	556651-9723	Gävle	100%	106 753
Gävle Evenemangsskola Förvaltning AB	556661-5521	Gävle	100%	17 768
Tillkommer i koncernen				
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100%	
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%	

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokf värde kSEK
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 %	
Emyko AB	556047-7951	Stockholm	100 %	
KB Cabinjo Invest	916618-0308	Stockholm	100 %	
Efor KB	969649-3635	Stockholm	100 %	
Eminensen HB	969649-2041	Stockholm	100 %	
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100 %	
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100 %	
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100 %	
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	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 %	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100 %	
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100 %	
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100 %	
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100 %	
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100 %	
CNF Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,70 %	
Summa				**1 553 435**

Not 13 Aktier och andelar

Fastighetsrörelsen:	Org nr	Kapitalandel	Säte	2006	2005
Moderföretaget:					
HB Näringshuset **	916637-2897	50%	Stockholm	0	19,7
Holmaveien 20 AS		10%	Oslo	2,3	2,3
Deamatris Förvaltning AB *	556518-6896	50%	Stockholm	16,7	12,4
* Andelarna i Deamatris är eliminerade i koncernen och ingår i Förvaltningsfastigheter. ** Under året har resterande 50 procent i HB Näringshuset förvärvats, varmed FastPartner äger 100 procent. Innehavet ingår i not 12 Aktier och andelar i dotterföretag.					
Kapitalandel i intressebolag					
FastProp Holding AB	556706-5072	50%	Stockholm	40,0	0
Sedan 1 december 2006 innehar FastPartner en kapitalandel om 50 procent i FastProp Holding AB. Resultat-andelen för december 2006 kommer att redovisas i FastPartner-koncernen under första kvartalet 2007.					
Summa fastighetsrörelsen				**42,3**	**22,0**
Riskkapitalrörelsen					
Moderföretaget:					
Alberto Biani S.p.A	02453810240	24%	Italien	21,2	21,2
Linkmed AB	556543-6127	18%	Stockholm	106,8	45,3
Linktech AB	556516-1543	16%	Linköping	17,0	30,4
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	29%	Jönköping	8,1	8,1
Pergas AB	556597-2303	20%	Upplands-Väsby	0,2	6,8
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24%	Stockholm	8,0	8,0
Northern Star AB	556684-7959	12,5%	Stockholm	2,0	-
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8%	Uppsala	0,3	-
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5%	Stockholm	1,4	1,8
				165,0	**121,6**
Snowdrops AB	556569-9310	1%	Stockholm	0,1	0,1
E-tel Ltd		3%	England	0,0	0,0
Moving Digital AB	556615-7870	40%	Stockholm	0,0	0,0
				165,1	**121,7**
Tillkommer i koncernen:					
Beep Network AB	556513-5299	18%	Stockholm	0,0	0,4
Summa riskkapitalrörelsen				**165,1**	**122,1**
Summa aktier och andelar				**184,1**	**156,5**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Reversfordringar	247,7	91,9	*1 685,5	144,0
Konvertibla skuldebrev	0,0	0,4	0,0	0,4
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,1
Summa	**247,8**	**92,4**	**1 685,5**	**144,5**

* Varav 22 MSEK är en efterställd fordran.

Specifikation förfallostruktur, reversfordringar och konvertibla skuldebrev.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2007	5,4	77,9
2008	6,0	2,8
2009	4,0	1,9
2011	5,0	0,6
>2011	7,7	164,5
Summa		**247,7**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Övriga förutbetalda kostnader, inkl lager, bränsle	10,5	8,0	6,4	7,6
Upplupna ränteintäkter	5,3	2,1	5,0	2,1
Upplupna hyresintäkter	0,0	0,8	0,0	0,8
Summa	**15,8**	**10,9**	**11,4**	**10,5**

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Kassa och banktillgodohavanden	105,7	367,2	92,1	363,6
Kortfristiga placeringar	116,7	30,0	116,7	30,0
Likvida medel	**222,4**	**397,2**	**208,8**	**393,6**

Not 17 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Avsättning för hyresgaranti	3,7	6,5	3,7	6,5
Avsättning enligt vinstdelningsavtal	28,0	21,5	28,0	0,0
Summa	**31,7**	**28,0**	**31,7**	**6,5**

Avsättningar enligt vinstdelningsavtal avser återköpsgaranti. Reglering bedöms ske 2007.
Avsättning för hyresgaranti faller ut under 2006–2008 med maximalt 7,5 MNOK.

Avsättningar vid årets ingång	**28,0**	**17,0**	**6,5**	**0,0**
Avsättning för hyresgaranti	–11,8	6,5	–2,8	6,5
Avsättning för vinstdelningavtal, ändrad bedömning	15,5	4,5	28,0	0,0
Avsättningar vid årets utgång	**31,7**	**28,0**	**31,7**	**6,5**

Not 18 Uppskjuten skatteskuld/fordran

		Koncernen		Moderföretaget	
Temporära skillnader		2006	2005	2006	2005
Fastigheter		–1 143,8	– 1 042,0	0,0	
Uppskjuten skatteskuld	28%	–320,3	–291,8		
Andelar i handels- och kommanditbolag		380,1	309,0	0,0	
Uppskjuten skattefordran	28%	106,4	86,5		
Underskottsavdrag		260,1	279,9	94,4	123,0
Uppskjuten skattefordran	28%	72,8	78,4	26,4	34,4
Uppskjuten skattefordran/skuld		**–141,1**	**–126,9**	**26,4**	**34,4**

I den utgående skulden för uppskjuten skatt ingår en förvärvad uppskjuten skatteskuld om 14 MSEK som ej har påverkat årets resultat i koncernen.

Uppskjuten skatteskuld	2006		2005	
Temporär skillnad avseende fastigheter, underlag 28 procent				
Vid årets ingång	–1 042,0	–291,8	– 1 105,2	– 309,5
Förändring	–101,8	–28,5	63,2	17,7
Vid årets utgång	–1 143,8	–320,3	–1042,0	– 291,8
Temporär skillnad avseende andelar				
Vid årets ingång	309,0	86,5	446,8	125,1
Förändring	71,1	19,9	– 137,8	– 38,6
Vid årets utgång	380,1	106,4	309,0	86,5
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	279,9	78,4	285,8	80,0
Förändring	–19,8	–5,5	–5,9	–1,7
Vid årets utgång	260,1	72,8	279,9	78,4
Totalt				
Vid årets ingång	–453,1	–126,9	– 372,6	– 104,3
Årets förändring	–50,5	–14,2	–80,5	–22,5
Vid årets utgång	–503,6	–141,1	– 453,1	– 126,9

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Fastighetslån	2 205,0	2 052,2	1 751,6	1 167,3
varav kortfristiga skulder enligt balansräkningen	0,0	650,5	0,0	
Byggnadskreditiv	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrig kortfristig upplåning	0,0	5,0	0,0	5,0
Checkräkning	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**2 205,0**	**2 057,2**	**1 751,6**	**1 172,3**
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	61,6	60,0	61,6	60,0
Outnyttjad del	–61,6	–60,0	–61,6	–60,0
Utnyttjat kreditbelopp	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen för koncernens fastighetslån.

Löptid	**Volym**	**Andel, %**	**Medelränta**	**Låneavtal**
2007	1 751,6	79,4	4,0	0,0
2009	453,4	20,6	4,4	824,4
2011	-	-		1 500
Summa	**2 205,0**	**100**	**4,1**	**2 324,4**

Av ovanstående volym fastighetslån är c:a 0 MSEK att betrakta som kortfristiga på balansdagen. Under året har FastPartner löst räntebundna krediter och ersatt dessa med finansiering inom kreditramen med Svenska Handelsbanken. Förhandlingar pågår med flera kreditgivare om ytterligare kreditramar.

Finansiell riskhantering

Tillgång till extern finansiering är en nödvändighet för FastPartner liksom för andra fastighetsbolag. Detta innebär att kreditrestriktioner utgör en påtaglig risk. För att minimera risken har FastPartner under året tecknat ett femårigt kreditavtal med Svenska Handelsbanken på 1,5 miljarder kronor. I detta avtal regleras bankens räntemarginaler och FastPartner har full frihet att välja löptider. Detta har medfört möjligheten att kunna lösa räntebundna krediter och ersätta dessa med finansiering inom ramen för kreditavtalet. Som en följd härav har FastPartner numera endast tre kreditgivare för lånen i fastighetsbeståndet. Med hänsyn till att FastPartner vill fortsätta att expandera har förhandlingar upptagits med tre andra banker om kreditavtal liknande Svenska Handelsbankens. Härigenom vill FastPartner nå en så lång genomsnittlig löptid och en så låg genomsnittlig räntenivå som möjligt.

Obetalda hyresfordringar utgör en risk och en verklighet för FastPartner. Genom kreditupplysning och annan information rörande hyresgästerna kan hyresförluster hållas nere. Med förändrade konjunkturer och andra icke förutsägbara marknadsförändringar går det inte att helt undvika hyresförluster. Per 2006-12-31 bedömdes att inget behov fanns för nedskrivningar av finansiella fordringar på grund av befarad kreditrisk.

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Skulder till närstående, Compactor Fastigheter AB	0,0	13,0	0,0	13,0
Övriga skulder	9,7	0,8	9,5	0,6
Summa	**9,7**	**13,8**	**9,5**	**13,6**

Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Skulden till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, har under året amorterats med 13 (0) MSEK. Lånet löper med 5,0 procents ränta. Under året har ränta kostnadsförts med 0,1 (1,2) MSEK.

Under året har Fast Partner utnyttjat optionen att förvärva aktier i LinkMed som ställdes ut av Compactor under 2005.

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

Till Deamatris Förvaltning AB har under året utbetalats 10,8 MSEK i lån och 4,3 MSEK kapitaltillskott.

FastPartner har, i samband med försäljningen av fastigheterna i Gävle, mot revers lånat ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägs till 50 procent av FastPartner. Ytterligare 22 MSEK har lånats ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Såväl den tekniska förvaltningen som den administrativa förvaltningen av FastProp Holdingkoncernen och dess fastigheter, sköts av FastPartner. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett arvode om 2,5 MSEK per år.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Förutbetalda hyror	34,2	47,4	31,4	45,8
Upplupna räntekostnader	9,7	10,5	5,4	6,9
Övriga upplupna kostnader	7,5	8,5	6,4	8,1
Summa	**51,4**	**66,4**	**43,2**	**60,8**

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Fastighetsinteckningar	2 272,2	2 244,9	0,0	0,0
Företagsinteckningar	5,1	2,4	0,0	0,0
Andelar	0,0	0,0	1 056,9	402,2
Fordringar på dotterföretag	-	-	1 449,8	0
Kassa och bank	26,7	26,3	26,7	26,3
Summa	**2 304**	**2 273,6**	**2 533,4**	**428,5**

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Borgensåtaganden	20,8	20,8	20,8	1 639,5
Garanti för avyttrade bolag	0,0	12,5	0,0	25,0
Hyresgaranti	35,0	-	35,0	-
Betalningsansvar för skulder i handel och kommanditbolag	0,0	0,0	0,0	603,9

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

I beloppet borgensförbindelser i moderföretaget ingår borgen för dotterföretags skulder till kreditinstitut om 0 (1073,6) som enligt kommissionärsavtal är bokförda i moderföretagets balansräkning.

Kapitaltäckningsgaranti för Deamatris Förvaltning AB t.o.m 2007-12-31 gemensamt med Peab Sverige AB.

Not 25 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Medelantal anställda	24	26	23	13
varav män	18	20	18	9
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	10,2	10,1	9,8	7,1
Summa	**11,8**	**11,7**	**11,4**	**8,7**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	0,0	0,3	0,0	0,3
Övriga anställda	3,7	3,0	3,5	2,8
varav pensionskostnader	2,0	1,7	1,9	1,5
Summa	**4,2**	**3,5**	**4,0**	**3,3**
Ersättning till revisorer				
Avseende revision	0,9	0,7	0,9	0,7
Övriga konsultationer	0,1	0,2	0,1	0,2

Till styrelsen har utgått ersättning om 613 (613) kSEK varav ordföranden erhållit 200 (200) kSEK och övriga ledamöter 75 kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 37,5 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.

Styrelsens föreslagna riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till verkställande direktör och andra personer i bolagets ledning innebär att bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation, som möjliggör att ledande betattningshavare 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 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 (308) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i 12 månaders vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser utöver årlig premie under anställningen föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens ordförande.

I bolagets ledning ingår 7 personer. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 4 010 (1 945) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

Till personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 370 (1 155) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt 12 månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartnerkoncernen förekommer främst åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Redovisningsrådet 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 653 (860) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2006 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 procent (129 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräjningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Sjukfrånvaro	2006	2005
Totalt	**3%**	**3%**
Långtidssjukfrånvaro	2%	1%
Sjukfrånvaro för kvinnor	0%	0%
Sjukfrånvaro för män	2%	2%
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	0%	0%
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	2%	2%

Siffror anges inte för moderföretaget då grupperna är alltför små.

Not 26 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006	2005	2006	2005
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	–2,5	–0,9	–1,2	– 1,6
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	–3,2	–1,9	–3,0	–1,8
Denna differens ingår i förändring av rörelsekapital				

Not 27 Händelser efter balansdagen

Efter periodens slut har en fastighet i Lunda förvärvats för 55 MSEK.

Efter årets utgång har förvärv skett av fastigheterna Näringen 22:2 och Gävle Sätra 11:3, båda belägna i Gävle. Fastigheterna har anskaffats för 90 MSEK respektive 32,5 MSEK och omfattar en uthyrningsbar yta på 20 000 kvm respektive ca 2 000 kvm. Efter årets utgång har även fastigheten Stenskärven 8 förvärvats för 79 MSEK. Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar en yta på ca 10 000 kvm.

Efter årets utgång har bolagets vVD Anders Larsson lämnat företaget för att övergå i annan verksamhet.

Styrelsen har beslutat föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas med 1,60 kr/aktie (1,25).

Årsredovisningen undertecknades och godkändes av styrelsen för publicering den 9 mars 2007.

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 9 mars 2007

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Jens Engwall

Lars Karlsson

Christopher Johansson

Ewa Glennow

Lars Wahlqvist

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 mars 2007.

Deloitte AB

Jan Bergman
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 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 33-57. 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 upprättat 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 16 mars 2007

Deloitte AB

Jan Bergman
Auktoriserad revisor

Styrelse

Peter Lönnquist

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

Jens Engwall

Stockholm, född 1956.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Kungsleden AB, Vasallen AB, Tengbomgruppen AB, Runsven AB, Reinhold Polska AB, Ruric AB, Northern European Properties Ltd.
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0)

Ewa Glennow

Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör i Marginalen AB.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2005.
Antal aktier i FastPartner:
10 000 (förra året: 10)

Lars Wahlqvist

Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Övriga uppdrag: Bland annat Nobel Biocare Procera Advisory Board.
Antal aktier i FastPartner:
41 812 (förra året: 41 812)

Lars Karlsson

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

Christopher Johansson

Stockholm, född 1977.
Teknologie Doktor. Konsult vid VPD Financial Software Consulting AB. Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2004 (suppleant 1998–2004).
Övriga uppdrag: Suppleant Compactor Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner:
2 000 (förra året: 2 000)

Anders Keller

(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Ordförande i Travelnet Sweden AB och vice ordförande i Grupptalan mot Skandia.
Antal aktier i FastPartner:
16 250 (förra året: 6 250)

Ledning och revisorer

Sven-Olof Johansson

Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartnerkoncernen.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 38 000 000 (förra året: 37 908 000).

Anders Larsson

Stockholm, född 1964.
CFO/vice VD sedan februari 2005.
Anställd år: 1997. Slutar sin anställning februari 2007.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

Anna Arndt

Stockholm, född 1969.
Ekonomichef sedan oktober 2006.
Anställd år: 2006
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

Håkan Bolinder

Stockholm, född 1965.
Förvaltningschef.
Anställd år: 2004.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

Johan Böckert

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

Anders Svensson

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

Per Sjöling

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

Revisor: Deloitte AB.

Huvudansvarig auktoriserad revisor.

Jan Bergman
Född 1951.

Fastighetsförteckning

T Tomträtt O Obebyggd fastighet H Hyresvärde fullt uthyrd

REGION STOCKHOLM KNIVSTA, MÄRSTA

					Fördelning							
Fastighetsnamn	**Gatuadress**	**Område**	**Tomtarea (m²)**	**Uthyrnings-bar area**	**Kontor**	**Butiker**	**Prod./ lager**	**Hotell**	**Bostäder**	**Utbild-ning**	**H Hyres-värde Kkr**	**Taxvärde Kkr**
Märsta 11:8 T	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	130
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	7 450	21 200
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	5 100	16 107
Märsta 1:189	Märsta centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	3 600	18 653
Märsta 1:190	Märsta centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	3 850	22 400
Märsta 1:191	Märsta centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 050	0
Märsta 1:192 T	Märsta centrum	Märsta	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	2 000	10 116
Märsta 1:193	Märsta centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 470	6 640
Märsta 1:194	Märsta centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	1 400	9 696
Märsta 1:217	Märsta centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	5 800	31 378
Märsta 1:199	Märsta centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	2 600	12 969
Märsta 1:200	Märsta centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	3 850	16 264
Märsta 1:201	Märsta centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	600	3 060
Märsta 1:202	Märsta centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 730	8 739
Märsta 1:203 O	Märsta centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	628	505
Steninge 8:313 T	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	472	0	0	0	205	1 297
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 275	9 228
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 068	3 436
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta	2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	910	2 307
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta	572	793	0	0	793	0	0	0	585	904
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta	458	486	0	0	486	0	0	0	300	730
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta	4 580	550	0	0	550	0	0	0	390	920
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta	21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	2 550	6 819
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Uppl. Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	3 900	13 306
Summa Knivsta, Märsta			**176 697**	**61 933**	**9 253**	**13 527**	**28 918**	**4 300**	**5 935**	**0**	**53 311**	**216 804**

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA, ÅRSTA

					Fördelning							
Fastighetsnamn	**Gatuadress**	**Område**	**Tomtarea (m²)**	**Uthyrnings-bar area**	**Kontor**	**Butiker**	**Prod./ lager**	**Hotell**	**Bostäder**	**Utbild-ning**	**H Hyres-värde Kkr**	**Taxvärde Kkr**
Allgunnen 7 T	Bolmensvägen 51	Sthlm-Globen	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 071	8 776
Arbetslaget 1 T	Elektrav 83-85/ Lerkrogsvägen 13	Västberga	8 000	10 260	4 150	0	6 110	0	0	0	19 000	33 290
Arbetslaget 2 T	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	18 200	54 831
Timpenningen 5 T	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	9 300	24 920
Arbetsbasen 3 T	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	800	2 192
Lönelistan 1 T	Elektrav 79-81/ Västbergavägen 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 400	9 546
Lönelistan 2 T O	Västbergavägen 18-20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	945
Timpenningen 2 T O	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	900	0
Particentralen 8 T	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	4 550	24 800
Summa Västberga och Årsta m.fl.			**56 045**	**63 385**	**14 563**	**0**	**44 716**	**4 106**	**0**	**0**	**59 221**	**159 300**

REGION STOCKHOLM LUNDA, SPÅNGA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Fördelning Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	[H] Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
Robertsfors 2 [T]	Domnarvsgatan 11	Spånga	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	9 200	35 473
Robertsfors 3 [T]	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	4 800	18 302
Robertsfors 4 [T]	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	5 400	27 400
Rånäs 1 [T]	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	36 000	119 350
Skebo 3 [T]	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 350	19 449
Skultuna 1 [T]	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	7 200	9 179
Skultuna 2 [T]	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 500	4 553
Skultuna 5 [T]	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 125	3 968
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 800	16 233
Gustav 1	Skogsängsvägen 16–36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	835	3 732
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15–39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	2 500	9 351
Avesta 1 [T]	Avestagatan 61	Spånga	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 860	20 838
Domnarvet 41 [T]	Gunnebogatan 32 A	Spånga	436	668	0	0	668	0	0	0	685	3 015
Domnarvet 43 [T]	Gunnebogatan 30	Spånga	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 350	8 866
Domnarvet 44 [T]	Gunnebogatan 22	Spånga	456	690	0	0	690	0	0	0	800	4 424
Domnarvet 45 [T]	Gunnebogatan 32 B	Spånga	436	783	0		783	0	0	0	870	4 975
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 902	970		4 932	0	0	0	3 750	14 097
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 550	24 902
Riksby 1:3 [T]	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	33 000	0
Summa Lunda, Spånga			**272 546**	**155 643**	**41 731**	**1 740**	**109 644**	**2 441**	**88**	**0**	**136 575**	**348 107**

REGION STOCKHOLM TÄBY, DANDERYD

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Fördelning Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	[H] Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	1 900	6 306
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A–34	Täby	21 647	12 945	12 344		601				15 270	79 800
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A–B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	8 000	31 200
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	417
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	11 750	44 200
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	163	431
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 500	16 528
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	690	3 781
Valhall Norra 21 [O]	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	124
Summa Danderyd, Täby			**65 756**	**37 941**	**20 620**	**12 109**	**5 212**	**0**	**0**	**0**	**41 273**	**182 787**

REGION ÖVRIGA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Fördelning Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	[H] Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
Blyet 5 [T]	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 800	6 085
Hammaren 12	Täppgatan 22–24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	1 510	8 377
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje	3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 600	3 399
Trekanten 9	Adelswärdsg 4–8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 000	16 362
Summa Övriga			**18 035**	**12 222**	**1 255**	**3 555**	**4 022**	**0**	**3 390**	**0**	**9 910**	**34 223**
Summa Region Stockholm			**589 079**	**331 124**	**87 421**	**30 931**	**192 512**	**10 847**	**9 413**	**0**	**300 290**	**941 221**

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Fördelning Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	[H] Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	2 300	11 480
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn	78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	14 500	24 138
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle	31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0	7 250	21 595
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle	85 551	17 985	2 968	0	15 017	0	0	0	49 500	16 517
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle	13 879	2 689	0	0	0	0	0	2 689	3 200	0
Summa Region Gävleborg			**226 385**	**86 607**	**8 488**	**0**	**75 430**	**0**	**0**	**2 689**	**76 750**	**73 730**

REGION VÄST

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Fördelning Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	[H] Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 750	8 955
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5–17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	2 250	9 466
Backa 22:7 [T]	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	1 670	4 793
Backa 22:16 [T]	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	1 000	4 229
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 450	9 727
Bosgården 1:32 [O]	Göteborgsvägen 91	Mölndal	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	3 960	15 606
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 435	5 360
Summa Region Väst			**68 741**	**23 109**	**3 047**	**6 819**	**13 243**	**0**	**0**	**0**	**17 515**	**58 136**
SUMMA SVERIGE (kvm)			**884 205**	**440 840**	**98 956**	**37 750**	**281 185**	**10 847**	**9 413**	**2 689**	**394 555**	**1 073 087**
YTFÖRDELNING SVERIGE (%)					**22,4**	**8,6**	**63,8**	**2,5**	**2,1**	**0,6**		

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50 %

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Fördelning Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	[H] Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
Krejaren 2 [T]	Östermalmstorg 1,3	Stockholm	1 568	4 919	2 880	300	0	0	1 739	0	Expl. fastighet	
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	15 750	0
Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	139	0	1 741	0	1 242	6 457
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	1 609	0	1 342	6 991
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	1 611	0	1 345	6 998
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	2 385	12 358
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	3 778	20 224
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 103	5 438
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	938	4 609
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 041	5 113
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	860	4 534
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	1 777	10 273
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	1 900	10 146
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle	22 900	8 647	0	0	8 647	0	0	0	4 900	15 167
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle	39 300	33 911	0	0	33 911	0	0	0	25 900	59 722
Summa Delägda (m²)			**87 055**	**85 982**	**3 182**	**740**	**43 146**	**0**	**22 799**	**16 115**	**64 261**	**168 030**
Summa Delägda (%)					**3,7%**	**0,9%**	**50,2%**		**26,5%**	**18,7%**		

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Driftnetto
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto %
Driftnetto i förhållande till fastigheternas 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
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, i procent 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.

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

Produktion: Publicera Information AB www.publicera.se Repro och tryck: Alfa Print 2007 Foto: Jenny Hallengren

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