



FastPartner

Årsredovisning 2003



HISTORIK	3
2003 I KORTHET	3
INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2004–2005	3
DET VÅRAS FÖR FASTPARTNER	4
AFFÄRSIDÉ, STRATEGI, POLICY OCH MÅL	7
AKTIE OCH ÄGARE	8
FASTIGHETSRÖRELSEN	10
VERKSAMHETSBEKRIVNING	13
RISKKAPITALRÖRELSEN	26
MILJÖ, PERSONAL OCH SJUKFRÅNVARO	28
FEM ÅR I SAMMANDRAG	29
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	30
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	35
KASSAFLÖDEANALYS	36
RESULTATRÄKNING	37
BALANSRÄKNING	38
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	40
REDOVISNINGSPRINCIPER	41
NOTER	44
REVISIONSBERÄTTELSE	55
STYRELSE	56
LEDNING OCH REVISORER	58
FASTIGHETSFÖRTECKNING	59
ADRESSER	62
ORDLISTA, DEFINITIONER	63

I ÅR FIRAR FASTPARTNER SITT 10-ÅRS JUBILEUM SOM NOTERAT BOLAG PÅ STOCKHOLMSBÖRSEN

Historik

FASTPARTNER NOTERADES PÅ STOCKHOLMS FONDBÖRS O-LISTA I FEBRUARI 1994.

År 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade Fastighetsaktiebolaget Landeriet. Efter sammanslagningen följde en genomgripande renodlingsprocess under ett par år.

År 1998 genomfördes en fondemission och bolagets antal aktier uppgår numera till 53 711 212 med ett nominellt värde per aktie på 10 kronor. Bolagsstämman 2003 beslutade om utdelning för första gången sedan bolaget noterades.

Våren 2000 startade bolaget en riskkapitalrörelse med inriktning på varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informationsteknologi. Bokfört värde av denna rörelse uppgår till cirka 4 procent av FastPartners sammanlagda tillgångar.

Informationstillfällen 2004–2005

Delårsrapport per 31 mars	15 april 2004
Bolagsstämma 2004	15 april 2004
Delårsrapport per 30 juni	26 augusti 2004
Delårsrapport per 30 september	20 oktober 2004
Bokslutskommuniké 2004	24 februari 2005

GALLERIAN NIAN-HUSET I GÄVLE

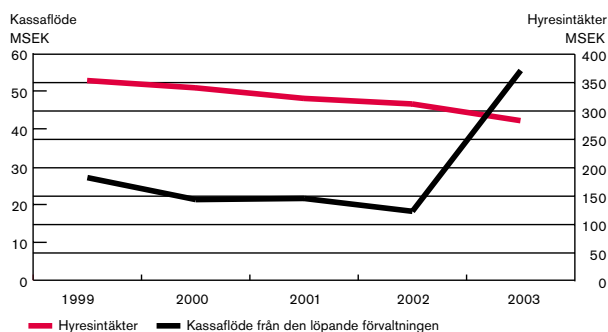


2003 i korthet

Under året har FastPartner avyttrat fastigheter i Göteborgsregionen för totalt 356 MSEK. Koncentrationen till Stockholmsregionen har fortsatt genom att sju fastigheter varav en tomträtt har förvärvats från NCC vid årets slut. Projektet i Västberga för Sandviks materialforskningsverksamhet har färdigställts.

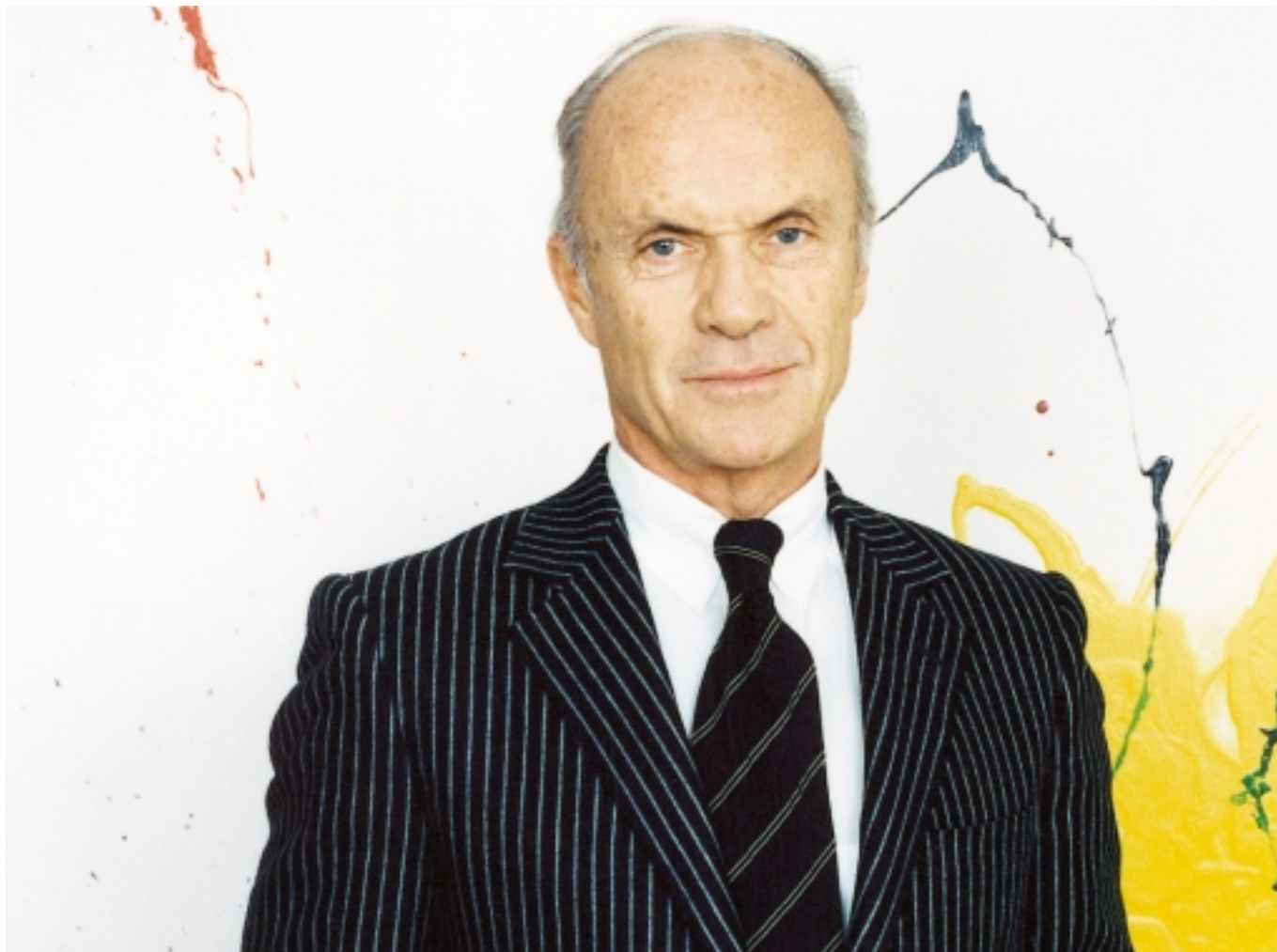
Butiksdelen i nya Gallerian Nian i Gävle invigdes i november där samtliga ytor är uthyrda. Såväl kontraktssportföljen gällande kommersiella hyresavtal som låneportföljen har förlängts under året. Det har under året skett en kraftig förbättring av förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen, vilket har lett till bättre kassaflöden i den löpande förvaltningen. Riskkapitalrörelsen har under året renodlats och koncentreras numera till sju bolag. Aktiv IT AB har under året gått i konkurs.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER/KASSAFLÖDE KONCERNEN



Trots att FastPartners totala uthyrningsyta har minskat med 32 procent under perioden 1999 - 2003 är hyresintäkternas kurva förhållandevis flack samtidigt som kassaflödena från den löpande förvaltning markant har förbättrats.

	2003	2002
Hyresintäkter med mera, MSEK	283	312
Driftnetto, MSEK	165	178
Förvaltningsresultat, MSEK	30	0
Resultat efter skatt, MSEK	18	33
Förslag till utdelning	50 öre per aktie	50 öre per aktie
Soliditet, %	24	24
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,1



SVEN-OLOF JOHANSSON, VD

Det våras för FastPartner

EFTER EN LÅNGKÖRARE I MÖRKER OCH KYLA BÖRJADE FASTPARTNERS ISLOSSNING UNDER ANDRA HALVÅRET 2002 FÖR ATT FULLBORDAS ÅR 2003.

Vårflöden blev till kassaflöden och med dem stigande aktiekurs. I dag gäller det att förvalta pundet så att guldets inte blir till sand. Vad beror nu detta genombrott på kan läsaren undra. Har jag skött mitt vd-jobb bättre än andra och har vår slimmade organisation med duktiga och trogna medarbetare jobbat effektivare än konkurrenterna? Kanske är det så men likt vårens ankomst så är det de stora icke påverkbara faktorerna som i hög grad har styrt. Uppenbart är att FastPartners positiva utveckling till stor del beror på ett förbättrat finansnetto under året på 46 MSEK som huvudsakligen är effekten av lägre räntekostnader. För att nå en motsvarande förbättring med vanliga "vd-sysslor" skulle jag behöva övertala alla koncer-

nens 31 medarbetare att arbeta helt utan lön eller annan ersättning och dessutom se till att alla vakanser blir uthyrda. Detta drastiska exempel kan endast vara till nytta för mig personligen och då som botemedel mot självförhävelse. Visst kan både personalen och jag ändå vara stolta över utvecklingen. Våra fastighetsförsäljningar har varit lyckade och vi har också investerat i framtiden genom nya förvärv. Skuldbördan har successivt minskat. Omförhandlingar av lån till lägre ränta sker fortlöpande. Med ökade kassaflöden och en allt bättre likviditet har FastPartner kunnat bedriva en aktiv kassaförvaltning. Årets omfattande skandaler i näringslivet, framför allt i företag med avsaknad av ägarinflytande, har möjligtvis ökat efterfrågan på aktier i bolag med en klar ägarbild. FastPartner har en sådan ägarbild. Klart är att FastPartner befinner sig i en positiv spiral där den viktigaste uppgiften är att förvalta pundet. Alla positiva effekter med en sänkt ränta slår ju



lika dramatiskt när räntan går åt andra hållet. Därför gäller det att se till att FastPartners framtida intjänandeförmåga kan stå emot även kraftiga räntehöjningar. FastPartner har i dag en räntetäckningsgrad på 1,7 vilket innebär, allt annat lika, att FastPartner klarar räntehöjningar med 4 procent utan att negativt kassaflöde uppstår. Min bedömning är att den låga räntan kommer att bestå ett bra tag framöver. Med en betydande produktivitetstillväxt i världen under kommande år kombinerat med ett överskott på arbetskraft och produktionsmedel är inflationsrisken starkt begränsad. Skulle mot min förmodan inflationen ta fart innebär detta inte enbart höjda räntor utan även höjda hyresintäkter och stigande fastighetspriser. Bra intjänandeförmåga eller hög värdestegring är inte som att välja mellan pest eller kolera.

STATEN VS FÖRETAGARNA

Det finns ett motsatsförhållande mellan staten och näringslivet som oroar. Företagarna får inte längre pekats ut som en hotbild och motståndare för att plocka hem politiska poänger. Staten måste visa både förtroende och uppskattning av företagarna. Förr i tiden var Sverige ett av världens rikaste länder och levde därefter. Genom att sedan börja leva över sina tillgångar och ge högre löneökningar än omvärlden justerade med devalveringar och dåligt fokus på konkurrentländerna sattes stopp för framgångssagan. Staten gjorde en kraftig budgetsanering men nu är budgetunderskotten tillbaka igen. Bland annat genom vårt medlemskap i EU fordras andra lösningar än tidigare, men för mycket av det gamla tänket har slagit rot. Trots allt är det företagarna och inte minst småföretagarna som kommer att spela en avgörande roll för Sveriges framtida tillväxtförmåga. FastPartners intäkter kommer i huvudsak från små- och medelstora företag. Det är därför jag känner mig tvingad att redovisa min inställning till frågor som kan betraktas som politiska. Politiken har en avgörande roll för om företagen kan drivas lönsamma och generera välfärd. Detta gäller även för FastPartner.

Välfärdsbygget ska vila på en stadig grund av ett solitt skatteunderlag där näringslivets förmåga att skapa arbetstillfällen och tillväxt är avgörande. Tillväxten kommer inte längre från de etablerade verkstadsföretagen som numera systematiskt flyttar ut sina produktionsprocesser till låglöneländer inom EU, Kina och övriga Asien. Regering, LO och forskare är överens: låglönejobben inom tillverkningsindustrin är på väg bort från Sverige men de tycker att det är bra för den svenska ekonomin som helhet! Kunskap är vår viktigaste konkurrensfördel är budskapet. Jag kan känna förvåning över att politikerna är så blåöga och inte värnar om att försöka konkurrera om de bortflyende jobben. De har ju ändå verktygen i lådan och kunde med lite nytänkande tillsammans med arbetsmarknadens parter skapa förutsättningar att få fler i arbete. Bidragsgivande är ändå ett misslyckande så länge inte alla försök görs att omvandla bidragstagare till arbetstagare eller småföretagare. Var ska alla kunskapsjobben komma ifrån? Försvinner inte mängder av kvalificerade jobb bort i vågen av utförsäljning av svenska bolag? Blev forsknings- och utvecklingsjobben kvar i Sverige när tidigare svenska läkemedelsbolag såldes till utlandet? En utflyttningsvåg av informations- och ser-

vicejobb till Indien och övriga Asien har just börjat. Är våra kritiserade skol- och universitetsväsenden konkurrenskraftiga med den utbildning andra länder erbjuder sina elever? Jobb försvinner snabbt och nya skapas långsamt. Det räcker inte att prata om framtiden det gäller att verka för framtiden. Tillväxten kommer i framtiden i stor utsträckning från småföretagarna. Hur kan staten då så styvmoderligt behandla denna yrkeskategori. Likhet inför lagen gäller inte för småföretagarna som skattesubjekt. Ett utvalt antal storägare av börsbolag har beviljats skattebefrielse från förmögenhetsskatt på bolagsvärdet, så icke för småföretagarna. Ägare till börsbolag betalar 30 procent i skatt på utdelning, så icke för småföretagarna. Tar på motsvarande sätt en småföretagare utdelning från sitt företag får småföretagaren betala betydligt mer i skatt. Endast en politiker kan få detta till rättvisa. Statens inställning är fel om man vill prioritera tillväxt och lägre arbetslöshet. Nya tider fordrar nytt tänkande. Staten har som sagt verktygen i lådan och det är dags att sluta att slå in spikar med skruvmejslar. Småföretagaren tar risker med både kapital och sin försörjning och ofta består insatsen av att avstå från marknadsmässig lön och reglerade arbetstider. Misstagen slår direkt i den egna plånboken vilket också kan drabba en löntagare men tycks aldrig drabba en politiker oaktat hur slarvigt skattemedlen än förvaltas.

Staten har ett negativt kassaflöde som inte kan förbättras genom skattehöjningar eller att övervältra ansvaret på företagarna. Politikerna bör inte längre unna sig lyxen av att belasta ekonomin med skadliga skatter. Skatter måste vara så utformade att de breddar skattebasen och inte det motsatta. Röstfiske med statens tillgångar ska höra till en förgången tid.

FASTIGHETER

Fastigheterna utgör 96 procent av bolagets tillgångar och det finns inga planer på att frångå fastigheternas dominerande ställning. FastPartners strategi de senaste åren att sälja lågavkastande fastigheter till förmån för bättre avkastning och minskad belåning har varit framgångsrik. Detta har inneburit att bostadsfastigheternas andel i fastighetsbeståndet har reducerats till 16 procent. Prioritering av Stockholmsregionen och fokus på rationella förvaltningsenheter har också varit positivt för FastPartner. I slutet på året förvärvades sju fastigheter från NCC för 52 MSEK med tillträde i februari 2004. Detta kan vara ett embryo till en ny inriktning för fastighetsrörelsen. Förvärvet omfattade industri- och produktionsfastigheter i Stockholms ytterområden. Dessutom ingick 105 000 kvadratmeter mark och 40 000 kvadratmeter byggrätter. Detta är en investering i avvaktan på Stockholms framtida expansion men som dessutom ger en bra avkastning på eget insatt kapital under väntetiden. Dessa fastigheter omfattas varken av status eller prestige varför marknaden är starkt begränsad på köpare till fastigheterna. Genom att fastighetspriserna är låga för dessa fastigheter kan låga hyror erbjudas. Den aktuella hyresmarknaden föredrar låga hyror framför prestige och status. FastPartner utvärderar om fler affärer i detta segment ska göras.

FastPartners fastighetsbestånd är av den karaktären att rådande lågkonjunktur inte nämnvärt har påverkat uthyrningen. Den ekonomiska uthyrningsgraden



ligger på strax under 90 procent och har under de senaste åren inte varierat nämnvärt. Uthyrningsgraden är låg men normal jämfört med konkurrenterna. Nyuthyrningen är trög och kunderna avvaktar med beslut. Lågkonjunktur, skattechöjningar och politisk avvaktande hållning till Stockholmsregionen bedömer jag vara de främsta orsakerna till regionens kräftgång. Den är förhoppningsvis temporär och när tillväxt och efterfrågan ökar kommer FastPartners utbud på bra lokaler till låga priser att höja uthyrningsgraden.

PROJEKTFASTIGHETER

En projektfastighet är utmanande. Den kräver mycket kapital, fantasi och kreativitet. Något självspelande piano blir den aldrig. Belöningen blir stor om man lyckas. Under året har två större projekt blivit färdigställda i FastPartners bestånd. Det ena är ett forskningscentrum åt Sandvik i Västberga. Det har blivit områdets mest högklassiga etablering med stor betydelse för det gamla industriområdets pågående uppgradering till ett funktionellt och modernt område. Området ligger nära city och vid E 4:an vilket gör att kommunikationerna är mycket goda. Med hänsyn härtill och med den mix av lokaler som kan erbjudas blir Västberga Stockholms mest intressanta logistikcentrum. FastPartner erbjuder nu lokaler i Västbergaområdet som helt kan anpassas till hyresgästernas specifika önskemål och där forskningscentrumet kan användas som referensobjekt på ett framgångsrikt resultat av ett nära samarbete mellan hyresgäst och hyresvärd. Det andra stora färdigställda projektet i år är Gallerian Nian i centrala Gävle. Där byggdes fastigheten om från 17 till 52 butiker. Vid invigningen i november var alla butiker uthyrda och den totala butiksomsättningen väntas öka från 275 till 550 MSEK. Det tredje stora projektet i fastighetsportföljen är hotellprojektet i gamla Folkanfastigheten på Östermalmstorg i Stockholm. Projektet ägs med lika delar av FastPartner och Peab. Projektet är kontroversiellt då fastigheten tillhör en av de mest kända i Stockholm. Vårt förslag har accepterats av politikerna men privata intressen har överklagat. Regeringen kommer att avgöra ärendet under sommaren i år.

RISKKAPITALRÖRELSEN

Risikkapitalrörelsen startades under våren 2000 och utgör cirka 4 procent av FastPartners tillgångar. Ett procenttal som inte står i rimlig proportion till de arbetstimmar jag har fått lägga ned på att anpassa vårt portföljinnehav till de nya förutsättningar som gällde när IT-bubblan sprack strax efter FastPartners entré på riskkapitalmarknaden. En stor del av vår risikkapitalrörelse ligger i varumärkesuppbyggnad vilket alltid är ett långsiktigt arbete. Det italienska modevaruhuset Alberto Biani där FastPartners ägarandel är 22 procent börjar nu att få genomslag både på den italienska och den internationella marknaden med sitt varumärke. Min bedömning är att FastPartner kommer att få en bra värdetillväxt i denna investering. Under året har en renodling gjorts i risikkapitalrörelsen då beslut fattats att fokusera på sju bolag. Samtliga dessa bolag bedöms ha goda möjligheter att utvecklas inom sina respektive verksamhetsområden. Jag kommer att fortsätta jobba mycket nära dessa sju bolag men FastPartner har inte för avsikt att utöka risikkapitalrörelsen. Under risikkapitalverksamheten redovisas i år en finansiell intäkt på 7,8 MSEK. Detta beror på att en del av FastPartners överskottslikviditet har

placerats i bland annat noterade aktier. Denna aktivitet har fortsatt under år 2004. Handeln sker på en nivå som är anpassad till den höga risken.

RISKANALYS

"Jag tror att Riksbankens inflationsmål kommer att hållas så att inflationen i stort sett håller sig på nuvarande nivå. Detta förutsätter dock att löneförhandlingarna inte leder till uppgörelser som skadar samhällsekonomin, men med hänsyn till hur arbetsmarknaden ser ut verkar detta inte troligt. Ränteutvecklingen har varit gynnsam." Med dessa ord inledde jag riskanalysen i förra årets årsredovisning. Orden kan ograverat stå kvar i år också. Förra året redovisade jag också min uppfattning om att reporäntan skulle nedjusteras och att förutsättningar skulle skapas för att lånen kunde läggas om mot längre löptider och förmånligare räntevillkor. Under året blev förutsättningarna verklighet och FastPartner utnyttjade tillfället att vika om förhållandet mellan korta och långa lån. Därmed får effekterna av momentana räntehöjningar mindre betydelse. En fortsatt lågkonjunktur är en framtida riskfaktor och statens försämrade kassaflöden oroar också. När det gäller FastPartners konkurrenssituation är den stark och det gäller oavsett var i konjunktursyckeln bedömningen görs. FastPartner försöker att matcha långa hyresavtal med långa räntebindningstider för finansieringen. Härmed skapas ett garanterat kassaflöde för flera år framåt i tiden.

AKTIEN

Trots att aktien har stigit med över 85 procent till 12-kronorsnivån sedan motsvarande tid förra året är substansrabatten fortfarande hög. Enligt FastPartners egna beräkningar ligger substansvärde på 20,40 kronor per aktie. Inklusive övervärden i delägda projektfastigheter och riskkapitalportföljen uppgår substansvärdet enligt min uppfattning till 23 kronor per aktie. Under året har 250 000 stycken FastPartneraktier återköpts. FastPartner äger nu sammanlagt 2 656 000 egna aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kronor per aktie vilket ger ett totalt övervärde på i storleksordningen 14 MSEK. För andra året i rad föreslår styrelsen bolagsstämman att lämna en utdelning på 50 öre per aktie.

Stockholm den 3 mars 2004

Sven-Olof Johansson

Affärsidé, strategi, policy och mål

Fastighetsrörelsen	Policy
AFFÄRSIDÉ ▶ Äga och förvalta egna fastigheter på expansiva orter. STRATEGI ▶ Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter. ▶ Prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm. ▶ Prioritera värdetillväxt och kassaflöden.	▶ För fastighetsinvesteringar är FastPartners policy att avkastningen på eget insatt kapital ska uppgå till minst 15 procent. ▶ Fastigheternas driftnetto ska uppgå till 60 procent av hyresintäkterna (överskottsgrad). ▶ Koncentration och fokus på de sju portföljbolagen i riskkapitalrörelsen.
Riskkapitalrörelsen	Mål
AFFÄRSIDÉ ▶ Utveckla befintliga bolag i riskkapitalrörelsen. STRATEGI ▶ Genom aktivt engagemang, exempelvis styrelsearbete, strukturera och utveckla portföljbolagen med inriktning på organiskt tillväxt.	▶ Att inom tre år uppnå en avkastning på eget kapital före skatt om 15 procent.
ARBETSLAGET 1 I VÄSTBERGA I STOCKHOLM	NORR 21:5 I GÄVLE
	

Aktie och ägare

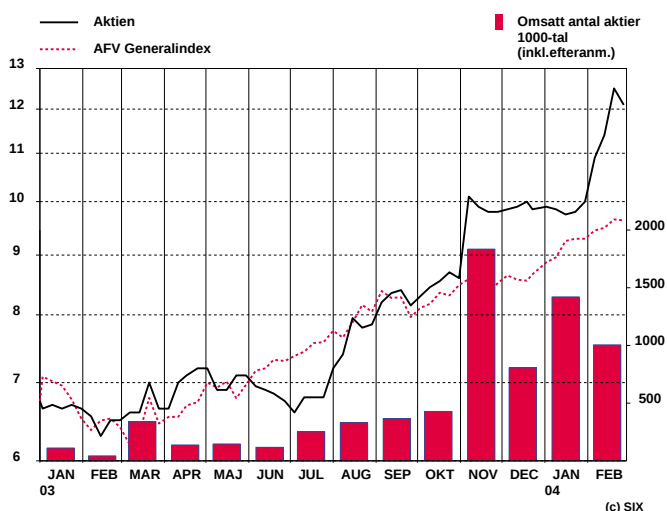
FASTPARTNERAKTIEN HAR HAFT EN POSITIV UTVECKLING UNDER ÅRET SÄVÄL VAD AVSER KURS SOM OMSÄTTNING.

Kursen har stigit med 47,5 procent, att jämföra med Affärsvärldens generalindex 29,7 procent och Carnegies fastighetsindex 34,2 procent. Under perioden 1/1 - 12/3 2004 har aktien stigit med ytterligare 25 procent. Den genomsnittliga omsättningen har under andra halvåret varit 287 169 kronor/dag mot 50 928 kronor/dag under första halvåret 2003. Antalet aktieägare har de senaste åren varit cirka 2 000 stycken.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 31 DECEMBER 2003

Ägare	Antal	Andel(%)
Compactor Fastigheter AB	37 894 000	74
LF Fastighetsfond	1 137 000	3
Proland i Kalmar AB	1 104 000	2
Ingvar Kamprad	1 100 000	2
Eskil Johannessson	556 000	1
Övriga ägare, 2 164	9 264 212	18
Totalt utestående aktier	51 055 212	100,00
FastPartner AB	2 656 000	
Totalt utgivna aktier	53 711 212	

AKTIEKURSENS UTVECKLING



AKTIEFÖRDELNING PER DEN 31 DECEMBER 2003

Antal aktier	Antal ägare	Andel (%)	Antal aktier	Kapitalandel (%)
1-1 000	1 329	61	682 143	1
1 001-2 000	308	14	513 390	1
2 001-5 000	247	11	930 528	2
5 001-10 000	140	7	1 169 369	2
10 001-20 000	59	3	884 312	2
20 001-50 000	50	2	1 774 500	4
50 001-100 000	21	1	1 485 220	3
100 001-	15	1	43 615 750	85
Summa utestående aktier	2169	100,0	51 055 212	100,0
FastPartner AB			2 656 000	
Summa utgivna aktier			53 711 212	

AKTIEKAPITALUTVECKLING FRAM TILL DEN 31 DECEMBER 2003

År	Förändring	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital MSEK	Totalt aktiekapital MSEK
1990	Ökning	211 000	669 980	21,1	67,0
1991	Ökning	75 000	744 980	7,5	74,5
1992	Ökning	184 633	929 613	18,5	93,0
1993	Ökning	1 456 393	2 386 006	145,6	238,6
1993	Nedsättning	-	2 386 006	-214,7	23,9
1993	Ökning	7 142 964	9 528 970	71,4	95,3
1994	Ökning	14 600 000	24 128 970	146,0	241,3
1996	Ökning	15 000 000	39 128 970	150,0	391,3
1997	Ökning	3 200 000	42 328 970	32,0	423,3
1998	Ökning	10 582 242	52 911 212	105,8	529,1
2000	Ökning	800 000	53 711 212	8,0	537,1





ARBETSLAGET 1 I VÄSTBERGA I STOCKHOLM

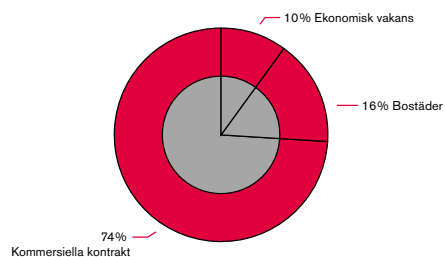
Fastighetsrörelsen

FÖRVALTNINGSRESULTAT

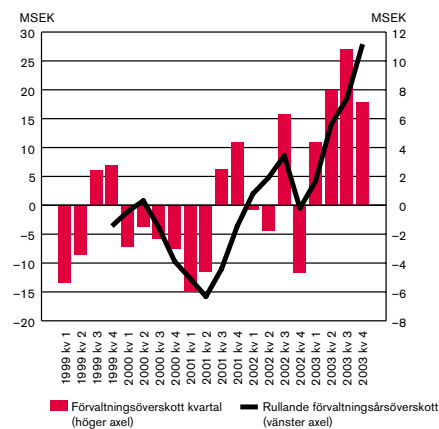
Från och med årsskiftet 2001/2002 visar förvaltningsresultatet en klart positiv trend. Detta beror i huvudsak på lägre räntenivå men även strukturförändringar i fastighetsbeståndet som har haft som målsättning att förbättra kassaflödena.

Uthyrningsgraden på cirka 90 procent under perioden får betraktas som låg men normal i dagens hyresmarknad. Uthyrningsgraden till trots har fastighetsbeståndet en god intjänandeförmåga.

ÅRSHYRA KONCERNEN



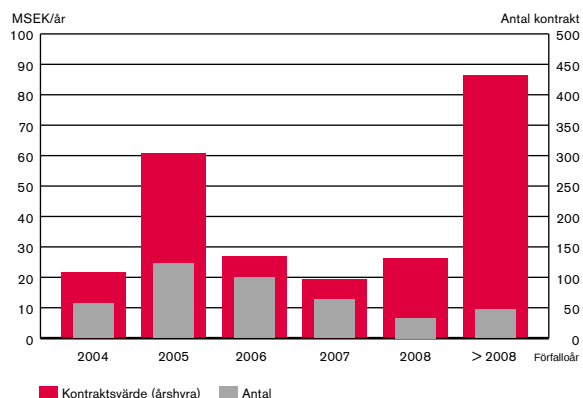
FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



KONTRAKTSPORTFÖLJ – HYRESVÄRDE

Kontraktsporföljens genomsnittliga löptid uppgår till 4,9 år och består till 45 procent av kontrakt som löper till 2009 eller längre om bostäder inkluderas. Den vakanta delen av portföljen värderas till cirka 34 MSEK eller 10 procent av det totala beståndet per 31/12 –2003.

Kontraktsförfallostruktur, koncernen



Största hyresgästerna

	Kvm
Sandvik	31 001
Car Park	17 000
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden i Gävle	15 506
Arrow Nordic Components	9 174
Hi3G Access	5 740
M2 Engineering	4 457
TotalPartner Optimera	4 320
VWR International	3 953
Park Hotell	3 925
First Hotell	3 375

De fem största hyresgästerna står för 28 procent av kontrakterad kommersiell hyresvolym.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE INVESTERINGAR

Arbetet med projektfastigheter utgör en prioriterad och viktig del av FastPartners fastighetsförvaltning. Syftet är att utveckla fastigheter till sin fulla potential genom förädling. Förädlingen innebär att FastPartner genom att se möjligheter i befintligt såväl som nytt bestånd kan investera klokt och därigenom skapa goda kassaflöden och/eller fastighetsvärden. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen men kan också vara förenad med högre risk. Den 1 juni 2003 tog Sandvik Coromant forskningsanläggningen i Västberga i bruk och utgör därmed inte längre en projektfastighet. Den totala investeringen uppgick till 110 MSEK. För hotell-

projektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm gäller att stadsbyggnadsnämnden i februari 2003 har beslutat att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag. Ärendet är överklagat av en bostadsrättsförening i närliggande kvarter och handläggs för närvarande på miljödepartementet. Ett regeringsbeslut väntas under sommaren 2004. Projektet ligger i ett gemensamt bolag varför FastPartner endast redovisar bolagets resultatandelar.

(MSEK)	Kvarvarande		
INVESTERINGAR	2003	2004	2005
Förvärv	52,0		
Färdigställda projekt	119,7		
Pågående projekt	140,3	62,0	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	2,0	3,0

De pågående och beslutade projekten avser färdigställandet av Gallerian Nian i Gävle med ytterligare ett p-däck, samt ombyggnationer i Västberga för bland annat Sandvik.

FINANSIERING

Under år 2003 har flera negativa konjunkturrapporter lett till en sjunkande ränta, såväl på kort som lång löptid. Mot hösten såg vi en stigande trend framför allt på längre löptider, men året avslutades igen med ytterligare besvikelser kring konjunkturen vilket har lett till ett nedgång på långräntan och en ytterligare sänkning av reporäntan i februari 2004.

FastPartner valde under våren och sommaren att teckna långa lånekontrakt dels a vista och dels som FRA (forward rate agreements). På så sätt har låneportföljen förlängts samtidigt som den genomsnittliga räntenivån har sjunkit med en procentenhet jämfört med föregående år.

Löptid	Volym (MSEK)	Andel (%)	Medelränta (%)
2004	777,8	40	4,5
2005	184,5	10	6,0
2006	47,5	3	5,4
2007	349,0	19	6,5
2008	523,5	28	4,9
>2008	60,2	3	6,9
Totalt	1 942,5	100	5,2

FastPartner ska dels genom att dagligen följa räntemarknaden och makroekonomiska faktorer, dels genom att analysera låneportfölj och finansieringsbehov sträva efter att uppnå långa räntebindningstider med lägsta möjliga ränta. Någon specifik mätbar målsättning i form av snittlöptid eller immunisering gentemot kontrakt ska ej sättas utan ska ske löpande utifrån dagliga beslut av vd och ekonomichef.



Region Öresund sid 14



Region Väst sid 15



Region Stockholm sid 16



Region Stockholm, Märsta sid 17



Region Stockholm, Lunda/Spånga sid 19



Region Stockholm, Västberga sid 21



Regionen, Övrigt sid 22



Region Gävleborg sid 23



Norge sid 25

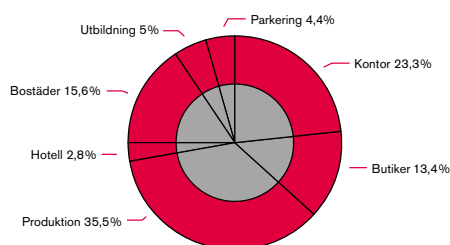
Verksamhetsbeskrivning

FASTPARTNERS STRATEGI UNDER DE SENASTE ÅREN HAR VARIT ATT FOKUSERA OCH KONCENTRERA SITT FASTIGHETSBESTÅND TILL STOCKHOLMSREGIONEN OCH PRIORITERA KOMMERSIELLA FASTIGHETER FÖRE BOSTADSFÄSTIGHETER.

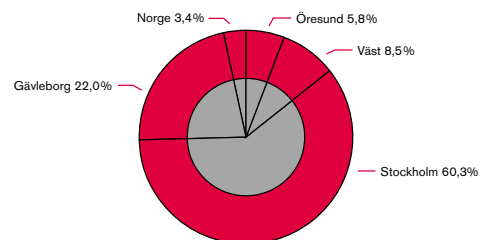
Denna strategi har under senare år resulterat i utförsäljning av hela region Öst och försäljning av bostäderna i Göteborg samt planerad avyttring av resterande fastigheter i region Väst. Under året har denna strategi fullföljts genom försäljning av sex fastigheter i region Väst. Härutöver har FastPartner för totalt 52 MSEK i en och samma affär förvärvat sju fastigheter i Stockholmsregionen. Fem av dessa fastigheter ligger i eller med nära anslutning till FastPartners redan etablerade förvaltningsområden Lunda/Spånga och Märsta. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 17 000 kvadratmeter. I affären ingår ett totalt

markförvärv på 105 000 kvadratmeter. Denna affär medför första året ett ökat driftnetto till FastPartner på 6,0 MSEK samtidigt som del av marken bedöms ha en värdestegringspotential de närmaste åren på grund av att marken innehåller byggrätter för industrilokaler. Liknande affärer kommer i framtiden att prioriteras. FastPartner investerar också utanför Stockholm, till exempel i Gävle. FastPartner har investerat över 130 MSEK i fastigheten Norr 21:5, som inrymmer köpcentrumet Gallerian Nian i Gävle. Konkurrenterna på FastPartners marknad är alla de stora etablerade fastighetsbolagen som Vasakronan, Drott, Kungsleden, Skandia och institutionella placerare samt Tornet. Utanför Stockholmsregionen kan flera av "Stockholmskonkurrenterna" också finnas men där tillkommer ofta mindre lokala fastighetsbolag och privatpersoner på orten som konkurrenter.

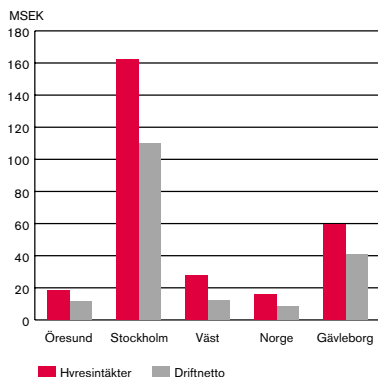
YTOR FÖRDELDE PER LOKALTYP



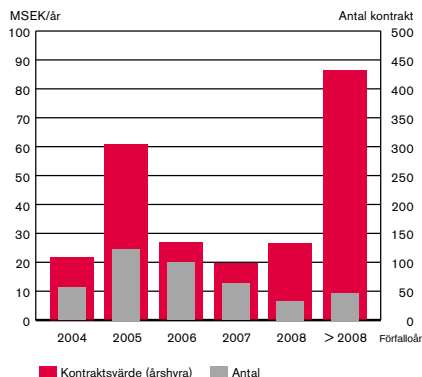
YTOR FÖRDELDE PÅ REGION OCH OMRÅDE



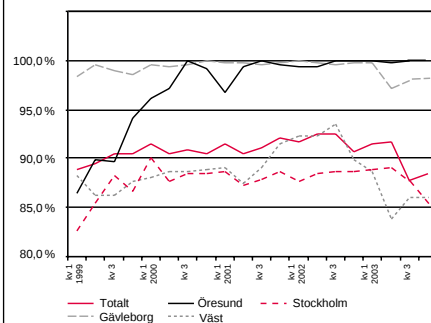
HYROR OCH DRIFTNETTO PER REGION



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR KONCERNEN



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD





Årsta
i Stockholm

Region Öresund

I ÖRESUNDSREGIONEN ÄGER FASTPARTNER ÅTTA TOTALRENOVERADE HYRESFASTIGHETER MED A-LÄGE I CENTRALA YSTAD.

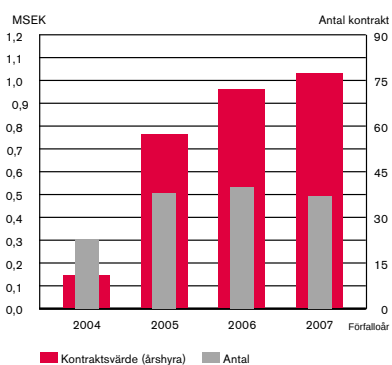
Bostäderna i Ystadsfastigheterna är alla mycket eftertraktade och med hänsyn till de centrala lägena finns det även en stor efterfrågan på de butiker som inryms i fastigheterna. Tillgången på liknande fastigheter i centrala

Ystad är begränsad varför konkurrenssituationen på fastighetsmarknaden i Ystad är till FastPartners fördel. Avkastningen på dessa fastigheter är tillfredsställande. Samtidigt bevakas dock den alltmer växande bostadsrättsmarknaden inom regionen för att när tiden så är mogen kunna överlåta fastigheterna till bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)							Fullt uthyrt 2004 (kk)*
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Boken 3	Oscarsgatan 7 A - C	Ystad	2 167	1 705	38	0	0	0	1 667	0	0	1 440
Carl 1	Stora Östergatan 36 - 38	Ystad	1 910	1 937	0	619	0	0	1 318	0	0	1 660
Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	3 881	0	0	3 500
Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	1 395	0	0	1 070
Karna 7	Stortorget 14 - 15	Ystad	2 164	6 564	303	842	28	0	5 391	0	0	5 500
Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	1 064	0	0	875
Christina 12	Klostergatan 9 A - B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	1 151	0	0	950
Magnus 46	Apgränd 2 A - B	Ystad	2 356	4 524	0	862	0	0	3 662	0	0	3 935
Bredäng 1:53	Jämjö	Karlskrona	494	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:54	Jämjö	Karlskrona	476	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:55	Jämjö	Karlskrona	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:56	Jämjö	Karlskrona	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:64	Jämjö	Karlskrona	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:65	Jämjö	Karlskrona	498	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa			16 980	22 221	341	2 323	28	0	19 529	0	0	18 930

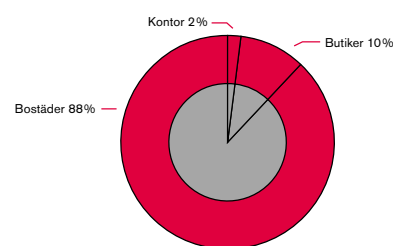
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



ÅRSHYRA



YTFÖRDELNING



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	18,6	-	18,6	19,1	-	19,1
Driftkostnader	-4,3	-	-4,3	-3,9	-	-3,9
Reparation och underhåll	-2,1	-	-2,1	-1,9	-	-1,9
Tomträttsavgifter	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Fastighetsskatt	-0,6	-	-0,6	-0,6	-	-0,6
Driftnetto	11,6	-	11,6	12,7	-	12,7
Fastigheternas bokförda värde	160,7	-	160,7	161,6	-	161,6
Driftnetto, %	7,2	-	7,2	7,9	-	7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	-	99,8	99,8	-	99,8

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Största hyresgästerna	Yta
Skonsam i Ystad AB	380
Sängcompagniet i Sverige AB	321
Ystad Resebyrå AB	266
Bulut Mikael	241
Maria-Caféet	209



UNDER ÅRET HAR UTFÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETER I REGION VÄST FORTSATT.

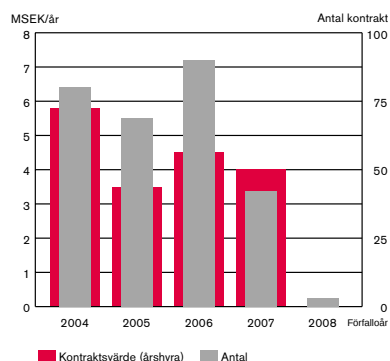
Sex fastigheter har sålts till en sammanlagd köpeskilling på 356 MSEK med en reavinst på sammanlagt 13 MSEK. De sålda fastigheterna är Masthugget 6:18, Bergsjön 10:3 och Bergsjön 12:2, Balder 6 i Borås, Backa 27:6 samt Bilen 14 i Trollhättan. Utförsäljningarna grundar sig på tidigare beslut att avveckla region Väst. Som tidigare har framhållits beror detta inte på att tilltron till regionen har minskat utan att FastPartner har valt att sälja ut sina

bostadsfastigheter och i stället satsa på kommersiella fastigheter inom framför allt Stockholmsregionen. FastPartner bedömer härigenom att väsentligt kunde förbättra sina kassaflöden. I och med utförsäljningarna av bostadsfastigheterna i Göteborg uppnår inte region Väst de krav som FastPartner ställer på en rationell förvaltningsenhet. Därför kommer hela beståndet att successivt avyttras i takt med att rätt pris för fastigheterna kan erhållas.

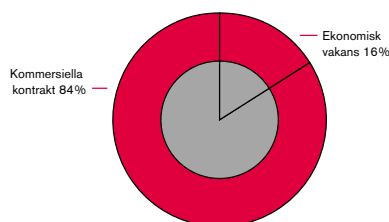
FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m ²)							Fullt uthyrt 2004 (kkr)**
				area (m ²)		1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Kortedala 37:3***	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	3 013	0	227	0	0	0	0	0	2 240
Sandarna 20:3***	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	712	0	306	0	0	0	0	0	610
Pelargonian 6	Ågatan 18	Möndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	0	0	2 850
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5 - 17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	0	0	2 000
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Möndal	13 043	4 917	4 217	0	700	0	0	0	0	0	3 400
Backa 22:7***	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	0	0	1 300
Backa 22:16***	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	0	0	900
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Möndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	0	0	3 000
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Möndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbatorget 4 - 10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	0	0	3 915
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	0	0	1 520
Summa			85 737	32 284	10 989	6 819	14 476	0	0	0	0	0	21 735

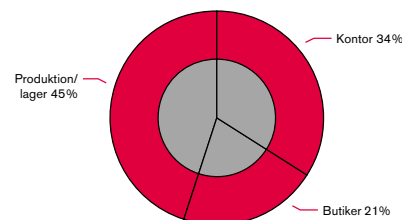
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



ÅRSHYRA



YTFÖRDELNING



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	19,4	19,4	38,8	27,2	36,8	64,0
Driftkostnader	-5,6	-5,6	-11,2	-7,1	-8,0	-15,1
Reparation och underhåll	-3,9	-3,9	-7,8	-7,5	-7,5	-15,0
Tomträttsavgifter	-0,3	-0,3	-0,6	-0,2	-0,3	-0,5
Fastighetsskatt	-0,9	-0,9	-1,8	-1,0	-1,7	-2,7
Driftnetto	8,7	8,7	17,4	11,4	19,3	30,7
Fastigheternas bokförda värde	153,4	153,4	306,8	230,2	323,9	554,1
Driftnetto, %	5,7	5,7	5,7	5,0	6,0	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,3	86,3	86,3	96,6	88,7	91,9

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Största hyresgästerna	kvm
IVL Svenska Miljöinstitutet AB	3 227
Bonum Livsmedel i Gråbo AB	1 963
Kakelpalatset	1 859
Hydraul-Center i Göteborg AB	1 670
Rodlin Sanco AB	1 486

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering
 ** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt
 *** tomträtt
 □ obebyggda fastigheter

Region Stockholm

FASTPARTNER HAR DE SENASTE ÅREN FOKUSERAT OCH KONCENTRERAT SITT FASTIGHETSBESTÅND TILL STOCKHOLMSREGIONEN OCH PRIORITERAT KOMMERSIELLA FASTIGHETER FÖRE BOSTADSFÄSTIGHETER.

Strategin bygger på den bestämda uppfattningen att den framtida tillväxtstrukturen i Sverige kommer att ha fokusering på Stockholmsregionen även om det på senare tid har funnits krafter som har verkat för att så inte ska bli fallet.

I Västberga, Lunda och Märsta tillhör FastPartner de dominerande fastighetsägarna vilket ger klara fördelar när det gäller att påverka den framtida utvecklingen i dessa områden.

Även fastigheter i sig själva kan vara dominanta på orten. Exempel på sådana fastigheter är Fogden 4 som ligger i Täby med direkt anslutning till E 18. För Täbyborna och många stockholmare är fastigheten känd som "Ica-stop". Hela markplanet är upplåtet till en av Icas större butiker. I fastigheten finns fortfarande vakanta kontorsytor på 2 000 kvadratmeter. Fler sådana exempel är Sandviks forskningscentrum i Västberga och det hälftenägda hotellprojektet på Östermalms-

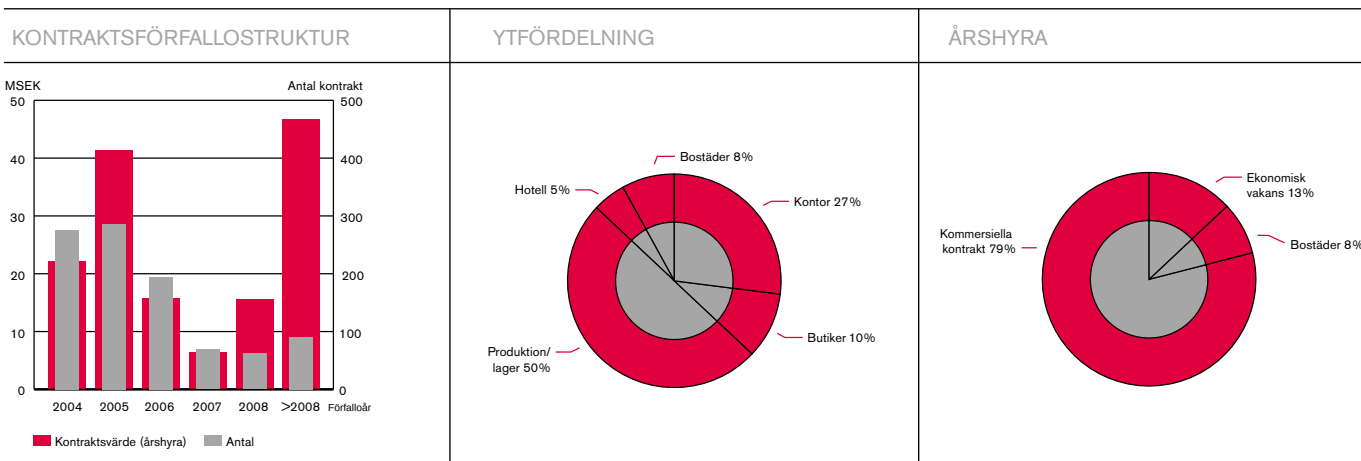
torg i fastigheten Krejaren 2 (Folkarhuset). Denna fastighet ägs tillsammans med Peab. Med hänsyn till fastighetens historik och uppmärksamhetsvärde har ett rivnings- och nybyggnadsbeslut dröjt. Dock råder ingen tvekan om att denna fastighet i nyproducerat skick kommer att bli en av Stockholms mer uppmärksammade fastigheter.

I Västberga, Lunda/Spånga samt Upplands Väsby finns det byggrätter med en total bruksareal på drygt 100 000 kvadratmeter.

Tre hotellfastigheter ingår i fastighetsbeståndet för regionen.

Region Stockholm förvaltar även bolagets hyresfastigheter i Södertälje och Västervik samt kommersiella fastigheter i Sundbyberg, Norrköping, Tranås, Åtvidaberg och på Lidingö.

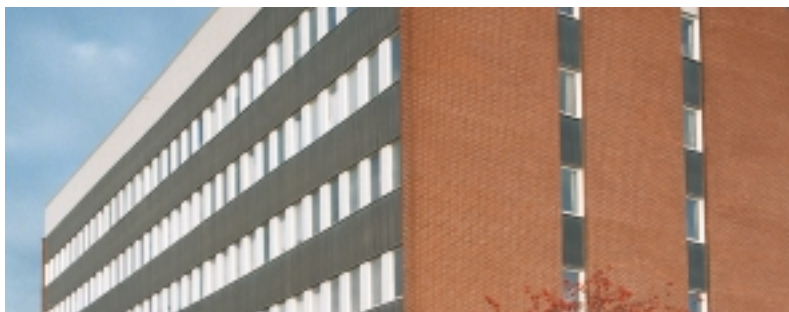
För regionen finns redan beslutade investeringar på 20 MSEK avseende fastighetsutveckling i Västberga.



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Största hyresgästerna	kvm
Sandvik AB	31 001
Arrow Nordic Components AB	9 174
HI3G Access AB	5 740
M2 Engineering AB	4 457
VWR International AB	3 953

ARBETSLAGET 1 I VÄSTBERGA I STOCKHOLM





MÄRSTA, 1:200, SIGTUNA KOMMUN

Märsta, Sigtuna kommun

Märsta ligger intill Arlanda i en av Sveriges mest expansiva kommuner. Arlanda flygplats är en av Sveriges största arbetsplatser med cirka 270 företag, 14 000 arbetstillfällen och med över 18 miljoner besökare per år. Flygplatsen sätter naturligtvis sin prägel på hela kommunen. Inom kommunen finns totalt cirka 26 000 arbetstillfällen och cirka 1 500 företag. Kommunen har cirka 36 000 invånare och en stadigt ökande befolkning år efter år.

Fastighetsbeståndet består av de två enheterna Märsta centrum och Märsta industriområde med två helt olika inriktningar.

Märsta centrum, med en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvadratmeter, omfattar ett fyrtiotal butiker, bostäder och kontor. Detta centrum har under lång tid haft problem med en överetablerad marknad av nya konkurrerande centrumanläggningar som under åren har tillkommit. Outlet Village och Eurostop är några exempel. Den långsiktiga strategin som gäller för Märsta är att skapa ett kommuncentrum med ett attraktivt utbud av både tjänster och varor. Samtidigt ska en trivsam boendemiljö bevaras. Utbudet ska vara så mångfaldigt som möjligt för att få kommuninvånarna att välja centrumet som sitt förstahandsalternativ. Att alla vardagliga ärenden ska kunna ordnas i centrumet är ett av de strategiska målen. Detta är en klar konkurrensfördel gentemot de mer renodlade kommersiella centrum i närheten. Därför har FastPartner investerat i bibliotek, polisstation och förnyelse av systembolaget, posten och apoteket samt etablering av en folktandvård. Här till kommer de redan etablerade hyresgästerna som banker, livsmedelsbutiker, läkare, tandläkare, restauranger och ett tjugotal andra specialbutiker. Willys livsmedel, Överskottsbolagets varuhus och systemets självbetjäningsbutik utgör de tre största "ankarhyresgästerna". Under år 2003 har Sportringen, en snabbt väx-

ande sporthandelskedja med cirka sextio butiker runt om i landet, etablerat sig. Det finns fortfarande vakanser på butikssidan med cirka 2 000 kvadratmeter, och etableringsmotståndet hos kedjeföretagen är märkbar. Vakanserna på kontorssidan uppgår till 2 500 kvadratmeter. En uthållighet i vår fastlagda strategi bedöms utgöra en förutsättning för att nedbringa vakansgraderna. "Gneta på" återfinns sällan som uttryck i marknadsföringslitteraturen men genomförandeprocessen av vår strategi för Märsta centrum kan inte uttryckas bättre.

MÄRSTA 1:192, ÖVERSKOTTSBOLAGET



När det gäller marknads- och säljaktiviteter kommer FastPartners centrumledare i Gävles största köpcentrum Gallerian Nian även ha ansvar för Märsta centrum vilket kommer att förbättra Märsta centrums konkurrenssituation.

Samtliga 82 lägenheter i centrumet är uthyrda. All framtida expansion av bostadsbyggandet i Märsta gynnar naturligtvis Märsta centrum.

Märsta industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren uppgraderats men mycket återstår att göra. Trots närheten till Arlanda flygplats är konkurrensen hård och hyrorna pressade. Marknaden påverkas av det faktum att utbudet överstiger efterfrågan. En hotellfastighet ingår i industribyn vilket är statushöjande för hela området. Detsamma gäller för områdets moderna Saab/Opelverkstad samt Bilforums ändamålsenliga och moderna bilförsäljningshall.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

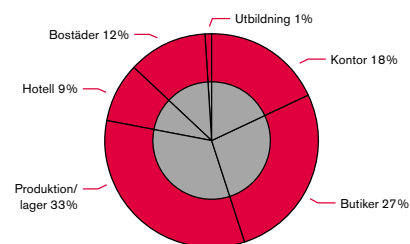
SYSTEMBOLAGETS SJÄLVBETJÄNINGSENHET: MÄRSTA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m ²)							Fullt uthyrt 2004 (kkr)**
				area (m ²)		1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Märsta 11:8 ☐	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329		0	0	12 329	0	0	0	0	7 300
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300		0	0	0	4 300	0	0	0	4 600
Märsta 1:189	Märsta centrum	Märsta	2 084	3 470		35	1 909	69	0	1 457	0	0	3 525
Märsta 1:190	Märsta centrum	Märsta	2 183	3 616		2 712	904	0	0	0	0	0	4 200
Märsta 1:191	Märsta centrum	Märsta	587	1 065		746	320	0	0	0	0	0	950
Märsta 1:192***	Märsta centrum	Märsta	3754	3137		0	3137	0	0	0	0	0	2 100
Märsta 1:193	Märsta centrum	Märsta	894	1 018		0	947	71	0	0	0	0	1 480
Märsta 1:194	Märsta centrum	Märsta	817	1 323		1 019	304	0	0	0	0	0	2 030
Märsta 1:217	Märsta centrum	Märsta	2 521	5 342		1 656	1 389	53	0	2 244	0	0	5 700
Märsta 1:199	Märsta centrum	Märsta	1 727	2 568		565	899	205	0	899	0	0	2 435
Märsta 1:200	Märsta centrum	Märsta	3 633	3 000		0	3 000	0	0	0	0	0	3 900
Märsta 1:201	Märsta centrum	Märsta	535	734		301	433	0	0	0	0	0	525
Märsta 1:202	Märsta centrum	Märsta	1 152	1 792		287	287	0	0	1 219	0	0	1 540
Märsta 1:203 ☐	Märsta centrum	Märsta	39 253	0		0	0	0	0	0	0	0	664
Steninge 8:313***	Solgatan 2	Märsta	2 021	472		0	0	0	0	0	472	0	200
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740		1 683	0	2 057	0	0	0	0	2 250
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295		0	0	2 295	0	0	0	0	1 000
Summa			111 753	50 201		9 003	13 527	17 081	4 300	5 818	472	0	44 399

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	5,0	29,9	34,9	4,8	27,2	32,0
Driftkostnader	-	-	-9,0	-	-	-8,3
Reparation och underhåll	-	-	-4,4	-	-	-3,6
Tomträttsavgifter	-	-	-0,1	-	-	-0,1
Fastighetsskatt	-	-	-1,9	-	-	-2,0
Driftnetto	-	-	19,5	-	-	18,0
Fastigheternas bokförda värde	-	-	357,2	-	-	358,2
Driftnetto, %	-	-	5,5	-	-	5,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	-	83,7	-	-	82,8

YTFÖRDELNING





Lunda/Spånga

UNDER ÅR 2003 HAR FASTPARTNER UTÖKAT SITT FASTIGHETSBESTÅND I LUNDA/SPÅNGA MED YTTERLIGARE FYRA FASTIGHETER.

Detta innebär en klar markering av den tilltro FastPartner har när det gäller området Lunda/Spånga. De grundläggande faktorerna för denna tilltro är områdets läge och de kommunikationsmöjligheter som hyresgäster kan erbjudas. Med sju fastigheter i Lunda, tre i Spånga och en i Veddesta på sammanlagt cirka 78 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta är FastPartner den största enskilda fastighetsägaren i Lunda/Spånga. Den lokala marknaden består bland annat av de redan cirka 400 etablerade företagen i området med cirka 6 000 arbetstillfällen. FastPartners ledande ställning skapar också stora möjligheter att kunna tillgodose kundernas alla önskemål. Detta gäller både de befintliga hyresgästerna och de potentiella som båda kan erhålla skräddarsydda lösningar.

En av FastPartners ambitioner för Lunda/Spånga har varit att få fram ett pris-

värt alternativ till Kista där flera kundkategorier finns som skulle passa väl in i konceptet för Lunda/Spånga. Rånäsfastigheten på cirka 36 000 kvadratmeter, Lundas paradfastighet, har till exempel numera en övervägande del av hyresgäster med inriktning mot ny teknik och läkemedelsindustrin. Fastigheten Skultuna 1 är en extremt högteknologiskt utrustad fastighet. Den hyrs i sin helhet av det internationella konsortiet HI3G Access AB, en av de ledande aktörerna för den tredje generationen mobiltelefoni. Vad som gör Lundaområdet attraktivt för många teknikföretag är tillgången på elströms- och fiberoptikledningar. Få områden har lika hög kapacitet som Lunda i det avseendet. Denna tillgång under mark kan något tillspetsat kallas för en "guldåder" i 2000-talets tappning. Med befintliga och nyförvärvade fastigheter i Spånga innehåller beståndet 40 000 kvadratmeter byggbar mark vilket skapar möjligheter att ta emot fler hyresgäster som har dessa specifika krav vilket får anses vara en stor konkurrensfördel.

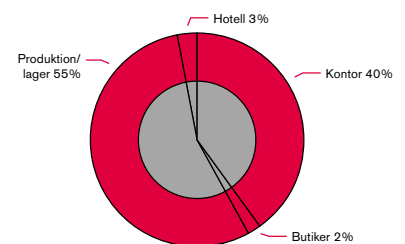
FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m ²)								Fullt uthyrt 2004 (kk)*
				area (m ²)		1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*		
Robertsfors 3***	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	0	0	0	4 700
Robertsfors 4***	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	0	0	0	5 300
Rånäs 1***	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	0	0	0	33 500
Skebo 3***	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	0	0	0	7 700
Skultuna 1***	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	0	0	0	7 100
Skultuna 2***	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	0	0	0	1 200
Skultuna 5***	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	0	0	0	1 030
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	0	0	0	3 500
Gustav 1	Skogsängsvägen 16 - 36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	0	0	0	835
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15 - 39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	0	0	0	2 000
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 288	970	0	4 318	0	0	0	0	0	0	2 900
Summa			146 529	78 236	31 208	1 740	42 760	2 441	88	0	0	0	0	69 765

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	57,5	57,5	-	55,3	55,3
Driftkostnader	-	-9,6	-9,6	-	-7,0	-7,0
Reparation och underhåll	-	-2,8	-2,8	-	-2,7	-2,7
Tomträttsavgifter	-	-3,1	-3,1	-	-2,5	-2,5
Fastighetsskatt	-	-2,5	-2,5	-	-2,6	-2,6
Driftnetto	-	39,5	39,5	-	40,5	40,5
Fastigheternas bokförda värde	-	401,8	401,8	-	404,4	404,4
Driftnetto, %	-	9,8	9,8	-	10,0	10,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	89,3	89,3	-	90,5	90,5

YTFÖRDELNING



* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

*** tomträtt



ARBETSLAGET 1 | VÄSTBERGA | STOCKHOLM



ARBETSLAGET 1 | VÄSTBERGA | STOCKHOLM

Västberga

VÄSTBERGA MÅSTE BETRAKTAS SOM ETT AV STOCKHOLMS MEST CENTRALA FÖRETAGS- OCH PRODUKTIONSOMRÅDEN.

Närheten till city och de utomordentliga kommunikationerna gör området unikt i Stockholmstrakten. Området genererar omkring 8 000 arbetstillfällen bland de cirka 400 verksamma företagen. FastPartner har som en av de större fastighetsägarna i området under senare år engagerat sig i områdets uppgradering från ett industriområde till ett modernt fungerande produktions- och distributionsområde. Inte minst har det 12 000 kvadratmeter stora högteknologiska material- och processforskningscentrumet som FastPartner har byggt för Sandvikkoncernens räkning bidragit till detta. Centrumet invigdes under 2003 och får betraktas som en viktig händelse för hela området. FastPartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på drygt 57 000 kvadratmeter och byggrätter på ytterligare 60 000 kvadratmeter. Under året har bland annat träffats ett sjuårigt hyresavtal med Nobel Biocare Procera AB avseende 3 000 kvadratmeter kontors- och produktionslokaler. FastPartner kan i dag erbjuda 18 000 kvadrat-

meter kontors-, produktions- och lagerlokaler inom området. Dessa ytor kan anpassas helt efter de presumtiva hyresgästernas önskemål, och en av målgrupperna är de företag som behöver så kallade kombinationslokaler.

Marknadspotentialen är stor för flexibla, rationella och totalrenoverade lokaler nära city.

Konkurrenssituationen med bland andra Tornet, Drott och institutionella ägare för att nämna några är tuff. En stor fördel är att lokalerna kan byggas om vartefter kontrakt tecknas. Målsättningen är att samtliga vakanta 18 000 kvadratmeter ska vara ombyggda och uthyrda senast år 2006.

Sandviks "nyetablering" i området samt FastPartners tillskott av nyrenoverade lokaler kommer att innebära en fortsatt uppgradering av denna del av Västberga med en positiv påverkan på hyresnivån som följd.

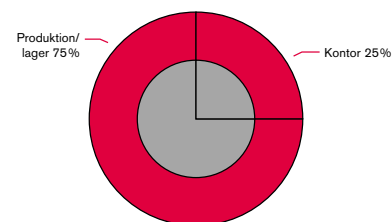
FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m ²)							Fullt uthyrt 2004 (kk)*
				area (m ²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Arbetslaget 1***	Elektrav 83 - 85/Lerkrogsv 13	Hägersten	8 000	9 900	4 150	0	5 750	0	0	0	0	19 400
Arbetslaget 2***	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	0	18 700
Timpenningen 5***	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	0	8 300
Arbetsbasen 3***	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	0	700
Lönelistan 1***	Elektrav 79 - 81/Västbergav 14	Hägersten	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	0	2 700
Lönelistan 2*** □	Västbergavägen 18 - 20	Hägersten	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2*** □	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	860
Summa			52 226	57 147	14 563	0	42 584	0	0	0	0	50 660

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	36,5	36,5	-	30,3	30,3
Driftkostnader	-	-2,4	-2,4	-	-1,6	-1,6
Reparation och underhåll	-	-0,5	-0,5	-	-0,7	-0,7
Tomträttsavgifter	-	-3,1	-3,1	-	-2,4	-2,4
Fastighetsskatt	-	-0,8	-0,8	-	-0,8	-0,8
Driftnetto	-	29,7	29,7	-	24,8	24,8
Fastigheternas bokförda värde	-	484,4	484,4	-	431,7	431,7
Driftnetto, %	-	6,1	6,1	-	5,7	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	86,9	86,9	-	92,1	92,1

YTFÖRDELNING



* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

*** tomträtt

□ obebyggda fastigheter

Regionen, övrigt

"UPPSAMLINGSHEATET" ÄR FASTPARTNERS INTERNA ARBETSNAMN PÅ DETTA FASTIGHETSBESTÅND.

Här har samlats ett antal fastigheter som ofta har varit udda objekt vid ett större fastighetsförvärv. Udda objekt innebär inte någon form av kvalitetsstämpel för själva fastigheten utan de benämns så för att några av dem ligger utanför FastPartners affärsidé om rationella förvaltningsenheter. Trots detta uppfyller beståndet de avkastningskrav som FastPartner har fastställt för fastigheter i de olika förvaltningsenheterna. Detta innebär att avkastningskravet ligger på en sådan nivå att en eventuell försäljning inte skulle öka FastPartners kassaflöden. Därför finns förnärvarande inga planer på att avveckla Stockholm övrigt. Beträffande Väduren 10 och Hammaren 12 i Södertälje kan de dock komma att avyttras när bostadsrättsmarknaden i Södertälje närmar sig Stockholms- eller Göteborgsnivåerna.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

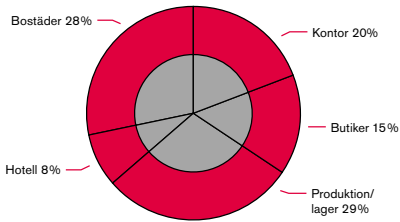
ARBETSLAGET 1 I VÄSTBERGA I STOCKHOLM

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Blyet 5***	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	0	2 500
Hammaren 12	Täppgatan 22 - 24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	0	1 500
Väduren 10	Järnagatan 5 - 7	Södertälje	1 888	4 039	81	1 454	0	0	2 504	0	0	3 650
Metallen 1	Skälängsgatan 3 - 13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	5 779	0	0	5 050
Valhall Norra 22 	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	0	730
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A - B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 900
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	0	6 000
Particentralen 8***	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	0	4 600
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	0	2 850
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Trekanten 9	Adelswärdsg 4 - 8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 529	2 457	273	0	1 201	0	0	4 435
Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	665	1 081	0	0	2 410	0	0	2 450
Summa			103 527	48 512	9 902	7 447	13 368	4 106	13 689	0	0	40 825

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	12,1	20,6	32,7	9,2	17,5	26,7
Driftkostnader	-2,6	-3,9	-6,5	-1,6	-3,8	-5,4
Reparation och underhåll	-1,9	-1,2	-3,1	-1,2	-1,1	-2,3
Tomträttsavgifter	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,4	-0,4
Fastighetsskatt	-0,4	-1,1	-1,5	-0,3	-1,0	-1,3
Driftnetto	7,2	13,9	21,1	6,1	11,2	17,3
Fastigheternas bokförda värde	100,7	176,7	277,4	83,7	138,0	221,7
Driftnetto, %	7,2	7,9	7,6	7,3	8,1	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	82,1	87,3	96,8	82,4	87,0

YTFÖRDELNING





NORR 21:5, GÄVLE

Region Gävleborg

FASTIGHETSBESTÅNDET BESTÅR AV FJORTON HELÄGDA FASTIGHETER I CENTRALA GÄVLE SAMT EN HÄLFTENÄGD FASTIGHET, NÄRINGEN 5:1, STRAX UTANFÖR GÄVLE.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 83 671 kvadratmeter (exklusive Näringen 5:1). Av denna yta utgör bostäder cirka 25 procent eller 21 070 kvadratmeter med en budgeterad hyresintäkt för år 2004 på 16 MSEK eller 760 kronor per kvadratmeter. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. De kommersiella ytorna om 83 000 kvadratmeter är i huvudsak fullt uthyrda med undantag av cirka 2 000 kvadratmeter i fastigheten Väster 4:3.

Den allt överskuggande händelsen för region Gävleborg under år 2003 har varit den i november månad genomförda invigningen av köpcentrumet Gallerian Nian som ligger i fastigheten Norr 21:5. Gallerian Nian har utökats från 17 butiker till 52 vilket beräknas öka den totala butiksomsättningen från 275 till 550 MSEK. Alla butiker är uthyrda. Invigningen, som förrättades av landshövdingen med bred mediebevakning, blev mycket lyckosam. Efterfrågan på butikslokaler har varit mycket hög och alla de stora detaljhandelsaktörerna finns på plats i Gallerian Nian. Samtidigt satte invigningen punkt för flera års planerings- och projektarbete. Dessa arbeten får nu ersättas av marknads- och säljriktade aktiviteter. Ansvar för dessa insatser ligger i en nyinrättad befattning som centrumledare vilken nyligen har tillträtts. Centrumledaren har också till uppgift att få till stånd en viss samordning mellan FastPartners centrumanläggning i Mästar och Gallerian Nian. Intäkterna avseende de kommersiella ytorna i Gallerian Nian kommer först under år 2005 att nå full effekt. För att möta den stora kundtillströmningen som uppgraderingen av Gallerian Nian har inneburit ska FastPartner under 2004 investera 25 MSEK i utbyggnad av ett garage i samma fastighet. Förutom köpcentrumet inrymmer också fastigheten Svensk Filmindustris stora biografkomplex. Norr 21:5 är ett bra exempel på vad FastPartner menar med en dominerande fastighet på orten.

Gallerian Nian har en mycket speciell marknadssituation i regionen. Genom att vara helt dominerande som handelsplats i centralorten Gävle får Gallerian Nians konkurrenssituation i stället bedömas utifrån den påverkan de redan etablerade och eventuellt tillkommande köpcentrum utanför stadskärnan kommer att ha. FastPartner gör bedömningen att ett inarbetat och toppmodernt köpcentrum med ett stort parkeringshus mitt inne i centrala Gävle kommer att klara konkurrensen utifrån. Med den dragningskraft som Gallerian Nian har genom att alla kedjeföretagen finns på plats vill det mycket till för att dessa genom nyetableringar i Gävle med omnejd skulle vilja börja konkurrera med sig själva. Detta antagande gäller under förutsättning att Gallerian Nian hela tiden ligger i framkant och är lyhörd för vad detaljisterna ställer för krav i framtiden. Med vår nya organisation på plats finns det goda förutsättningar att klara av denna uppgift.

Fastigheten Söder 67:1 på 16 115 kvadratmeter är uthyrd till kommunen som har fått ändamålsenliga utbildnings- och administrationslokaler för komvuxverksamheten. Avtalet med kommunen löper fram till 2010-07-01.

Fastigheten Näringen 5:1 är en delägd fastighet och ägs tillsammans med Ica med 50 procent vardera. Detta är en lagerfastighet och inrymmer 95 procent av regionbeståndets lager- och produktionslokaler. Uthyrningsgraden i Näringen uppgick per 2003-12-31 till cirka 50 procent men kan under året ändras snabbt genom att lagerlokaler av denna typ ofta har korta hyresavtal.

Marknadsutvecklingen i Gävle är positiv för centralt belägna fastigheter. Med alla bostäder fullt uthyrda och med utbildningslokalerna uthyrda till kommunen med långtidskontrakt är risnivån minimerad för denna del av beståndet.

För regionen finns beslutade investeringar på 40 MSEK avseende år 2004 huvudsakligen avseende garagedelen i Gallerian Nian.

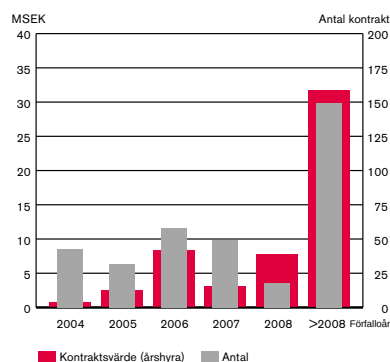
FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtareta (m ²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m ²)							Fullt uthyrt 2004 (kkr)**
				area (m ²)		1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686		3 335	19 176	0	0	0	2 084	17 091	48 700
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A - C	Gävle	9 072	16 115		0	0	0	0	0	16 115	0	14 900
Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880		0	0	139	0	1 741	0	0	1 230
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609		0	0	0	0	1 609	0	0	1 326
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611		0	0	0	0	1 611	0	0	1 338
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963		302	0	0	0	2 661	0	0	2 328
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22 - 24	Gävle	3 636	4 673		0	36	141	0	4 496	0	0	3 642
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330		0	0	50	0	1 280	0	0	1 085
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223		0	0	60	0	1 163	0	0	917
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394		0	404	0	0	990	0	0	1 016
Väster 16:9	Valbogatan 2 A - B	Gävle	1 397	1 038		0	0	0	0	1 038	0	0	864
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197		0	0	149	0	2 048	0	0	1 764
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472		0	0	49	0	2 423	0	0	1 830
Väster 4:3	Västra vägen 54 - 56	Gävle	17 178	3 480		3 480	0	0	0	0	0	0	2 540
Summa			51 841	83 671		7 117	19 616	588	0	21 060	18 199	17 091	83 480

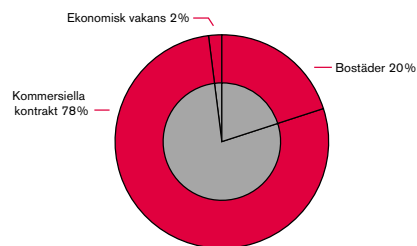
Hälftenägt

Närigen 5:1	Lötängsgatan 14 - 16	Gävle	31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0	0	0	
-------------	----------------------	-------	--------	--------	-------	---	--------	---	---	---	---	---	--

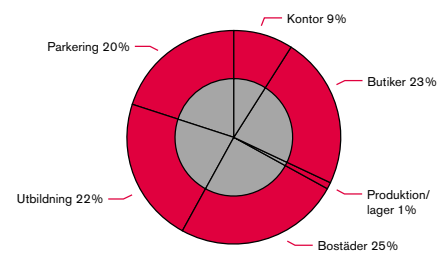
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



ÅRSHYRA



YTFÖRDELNING



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hysesintäkter	17,0	42,4	59,4	17,3	43,8	61,1
Driftkostnader	-3,9	-7,8	-11,7	-4,4	-6,7	-11,1
Reparation och underhåll	-2,6	-1,8	-4,4	-2,3	-1,6	-3,9
Tomträttsavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Fastighetsskatt	-0,5	-1,6	-2,1	-0,5	-1,3	-1,8
Marknadsföring	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,7	-0,7
Driftnetto	10,0	30,7	40,7	10,1	33,5	43,6
Fastigheternas bokförda värde	110,7	475,5	586,2	111,3	485,5	596,8
Driftnetto, %	9,0	6,5	6,9	9,1	6,9	7,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5	98,2	99,0	99,1	99,1

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Största hyresgästerna	Kvm
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	11 387
SF Bio AB	2 055
Hennes & Mauritz AB	2 018
Konsumentföreningen Gävleborg	1 711
Claas Ohlson AB	1 679

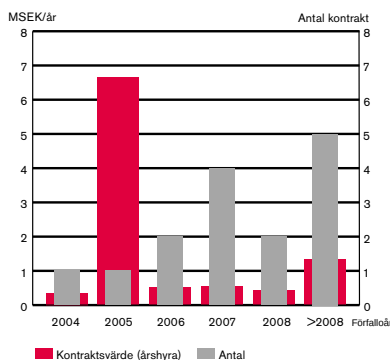
Norge

Det norska beståndet är under avyttring och består i dag av två fastigheter varav en ligger på Ökern, nordost om Oslo. Denna fastighet är fullt uthyrd till hyresgästen Tele2 AS. Den andra fastigheten är belägen i Bergen. Denna fastighet har en uthyrningsgrad på 60 procent och vakanserna beräknas till stor del reduceras under året.

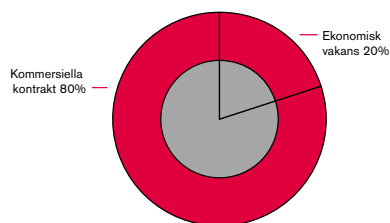
FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)							Fullt uthyrt 2004 (kk)**
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Ulvenveien 75	Ökern	Oslo	3 120	6 217	5 595	0	622	0	0	0	0	7 200
Krokattjønns. 15		Bergen	8 732	6 825	1 706	0	5 119	0	0	0	0	5 300
Norge			11 852	13 042	7 302	0	5 740	0	0	0	0	12 500

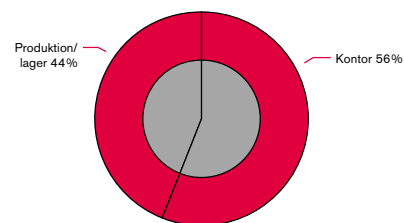
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



ÅRSHYRA



YTFÖRDELNING



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2003			2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	15,9	15,9	-	15,5	15,5
Driftkostnader	-	-2,6	-2,6	-	-4,7	-4,7
Reparation och underhåll	-	-3,8	-3,8	-	-1,3	-1,3
Tomträttsavgifter	-	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5
Fastighetsskatt	-	-0,4	-0,4	-	-0,4	-0,4
Driftnetto	-	8,6	8,6	-	8,6	8,6
Fastigheternas bokförda värde	-	118,6	118,6	-	139,4	139,4
Driftnetto, %	-	7,2	7,2	-	6,1	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	82,2	82,2	-	90,0	90,0

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Största hyresgästerna	Kvm
Tele2 Norge AS	5175
Bergen Politidistrikt	817
Sissels Trening & Trivsel AS	582
Avis Produkter AS	440
Oce – Norge AS	336

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering
 ** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt
 *** tomträtt

Riskkapitalrörelsen

FÖR FYRA ÅR SEDAN STARTADE FASTPARTNER EN RISKKAPITALRÖRELSE. TANKEN VAR ATT I HARMONI MED TILLVÄXT I KASSAFLÖDEN, RESULTAT OCH VÄRDEN I FASTIGHETSRORELSEN UTVECKLA DENNA RÖRELSE.

Huvudsyftet var att få inblick i och vara delaktig i den nya ekonomin som då bedömdes gå mot en mycket ljus framtid. FastPartners investeringar i riskkapitalrörelsen har aldrig överstigit 4 procent av bolagets totala tillgångar. Initialt har riskkapitalrörelsen inte motsvarat FastPartners förväntningar då investeringen var felaktig. Efter omfattande arbete med att få ut bästa möjliga ur situationen har FastPartner bedömt att sju bolag i portföljen är utvecklingsbara och ska utgöra riskkapitalrörelsens kärnverksamhet. Inget av dessa bolag kräver från och med år 2004 några större kapitalinsatser, vilket gör det lättare att kunna avvakta med exits till bäst möjliga affärstillfälle. Det bokförda värdet för hela riskkapitalrörelsen uppgår till 1 13,8 MSEK. Vid en samlad bedömning av marknadsvärdet på de kvarvarande portföljbolagen överstiger deras värde riskkapitalrörelsens samlade bokförda värde. Den gjorda utvärderingen av portföljbolagen innebär att riskkapitalrörelsen framöver helt kommer att koncentreras till de sju bolagen som kan indelas i tre intresseområden, nämligen varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informationsteknologi. Riskkapitalrörelsen fortsätter att drivas med inriktning på att strukturera innehaven och att avvakta till både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar. FastPartners grundinställning till portföljbolagen är att dessa i huvudsak ska växa organiskt och inte genom nyemissioner. I vissa fall kan dock deltagande i en nyemission vara berättigat om utspädningseffekten får alltför negativa konsekvenser. Till exempel deltar FastPartner i LinkMeds nyemission 2004 då denna investering bedöms bli mycket lönsam. FastPartner är dock inte bundet av några framtida ekonomiska förpliktelser när det gäller innehaven i riskkapitalrörelsen. Tidigare uppdelning av portföljbolagen i aktiva och passiva investeringar slopas. I de bolag som behålls i riskkapitalrörelsen ska FastPartner ha en fortlöpande dialog med företagsledningen och även vara representerad i styrelsen. Synoco Skandinav AB och World of Internet, som numera övergått i Vue Interactive Media World AB, var tidigare redovisade som passiva investeringar men kvarstår i riskkapitalrörelsen.

Under år 2003 har ett av riskkapitalrörelsens portföljbolag, Aktiv IT, gått i konkurs med en reaförlust på 10,5 MSEK. Samma år har följande investeringar gjorts i portföljbolagen: Synoco Scandinavian AB, varumärkesuppbyggnad, 4 MSEK; i LinkMed, medicinsk teknik, 2,4 MSEK; LinkTech, informationsteknologi, 0,4 MSEK; och Litium Affärskommunikation, informationsteknologi 0,6 MSEK.

RISKKAPITALRÖRELSENS PORTFÖLJBOLAG

FastPartners ägarandel anges inom parentes.

► ALBERTO BIANI (22 procent)

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 sex år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York.

Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2003 en omsättning på 47 MSEK med en vinst på 4 MSEK.

► SYNOCO SCANDINAVIA AB (24 procent)

www.gant.com/time

Synocos affärsidé är att designa, tillverka och marknadsföra klockor under licens för internationellt etablerade varumärken. Sedan år 2001 har Synoco arbetat med varumärket Gant för vilket Synoco har världslicens. Intresset för klockorna har varit över förväntan och i dag finns kontrakterade distributionsnät i mer än 35 länder. Synoco för diskussioner med potentiella samarbetspartner för en eventuell lansering i USA under andra halvåret 2004. USA är världens i särklass viktigaste och största klockmarknad. Diskussioner pågår med en rad företrädare för andra varumärken för att på sikt utöka produktportföljen.

► LINKMED AB (18 procent)

www.linkmed.se

LinkMed är ett utvecklingskapitalbolag med fokus på tidiga projekt och så kallade "start ups" inom sektorn life science. Projekt som prioriteras ligger främst inom biomedicin och läkemedel och företrädesvis där det finns en kunskapsplattform som kan ge upphov till flerproduktsbolag. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering. LinkMed investerar i dessa tidiga faser med kompetens och kapital mot ägarandelar i de nystartade portföljbolagen. LinkMeds finansiella mål är en årlig avkastning på 30 procent. Under februari 2004 gjordes en exit då NDA Consultancy Group såldes med en reavinst på 2,5 MSEK. LinkMed har hittills investerat i följande portföljbolag: Anamar Medical AB, Absorber AB, Biovator AB, IMED AB, Recopharma AB, Bioresonator AB, Sacs Medical, NDA Regulatory Services Group och Pegasus Laboratories AB.

► **LINKTECH AB** (12 procent)

www.linktech.se

LinkTechs idé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och sitt kunnande. Detta sker genom att stödja entreprenörens vision och affärsidé samt genom att tillföra både kompetens och kapital. LinkTech investerar i företag som befinner sig i etablerings- och tillväxtfasen och inte i innovationsfasen. LinkTech har hittills investerat i följande portföljbolag: Cambio Healthcare Systems AB, Cendio System AB, Milab, Mediate AB, Opic.com AB, Pergas Quality AB, Soliton Elektronik AB och Ingate Systems AB.

► **LITIUM AFFÄRSKOMMUNIKATION AB** (29 procent)

www.litium.se

Litium Affärskommunikation utvecklar och säljer moduler för kommunikation via internet. Den ledande produkten, ett så kallat webbpubliceringsverktyg, tillsammans med moduler för bland annat projekthantering, säljstöd, försäljning och kundrelationer samt beslutsstöd och omvärldsbevakning har i dag uppnått en bekräftad ställning på den svenska marknaden. Företaget tillhandahåller lösningar för intranät, kvalificerade hemsidor och portaler samt interaktiv marknads-kommunikation. Därutöver utvecklas och säljs beslutsstöds- och kunskapshanteringssystem.

► **SYGN SOFTWARE** (49 procent)

www.sygn.com

Sygn Software AB utvecklar och marknadsför standardsystemet Sygn Manager för dokument- respektive strukturhantering och webbpublicering. Bolaget har i sin strävan att bli ledande i vad gäller myndigheternas satsning på "24-timmars-myndigheten" utvecklat ett sammanhängande koncept kallat Det offentliga kontoret. Konceptet möjliggörs genom ett nätverk av företag med specialkompetenser. Under verksamhetsåret har bolaget bland annat inlett ett nära samarbete med Pergas Quality AB dels för att stärka Det offentliga kontoret, dels för att öka närvaron inom den privata sektorn.

► **VUE INTERACTIVE MEDIA WORLD AB** (32 procent)

Hösten 2003 bildades Vue Interactive Media World AB som en avläggare till webbyrån World of Internet. Kärnverksamheten fokuseras på två affärsområden consulting och webbyrån. Bolaget arbetar i nätverk med reklambyråer, animatörer, programmerare och ljudproducenter.

Miljö, personal och sjukfrånvaro

MILJÖ

FASTPARTNER ARBETAR MED ATT SYSTEMATISKT ORGANISERA SITT MILJÖARBETE.

Arbetet ska leda fram till ett övergripande dokument som beskriver företagets hållning till och visioner på miljöområdet. Dokumentet ska bland annat innehålla åtaganden om ständig förbättring och kontinuerlig uppföljning av lagstiftning. I miljöarbetsprocessen är inventering, åtgärder och uppföljning ständigt återkommande moment. Målet är att skapa ett miljöledningssystem, det vill säga ett system som innehåller alla de arbetsrutiner, arbetsbeskrivningar med mera som krävs för att uppfylla kraven i till exempel ISO 14001. Arbetet är långsiktigt och när dokumentet ska spikas är inte det primära utan det viktigaste är att FastPartner följer med utvecklingen på miljöområdet och omsätter de nya kunskaperna i praktiken. Arbetet består till stora delar av att fastställda rutiner som inventering, åtgärder och uppföljning fullföljs. Allt med en ambition att på bästa möjliga sätt minimera den negativa miljöpåverkan som är relaterad till fastighetsverksamhet. Med ett väl organiserat miljöarbete kan de positiva effekterna bli stora när det gäller en verksamhet som fastighetsförvaltning. Den dagliga tillsynen är ett av de viktigaste momenten för ett framgångsrikt miljöarbete.

När miljöarbetet i FastPartner påbörjades på allvar var den allmänna inställningen avaktande och lätt negativ. Det upplevdes mest som besvärande pålagor från olika myndigheter. Varefter tiden gick och miljöfrågorna lyftes fram, inte minst i samhällsdebatten, mognade dock det allmänna medvetandet och miljöfrågor har nu för många medborgare blivit något av en livsstilsfråga i såväl privat- som arbetslivet. Den här attitydförändringen märks också i FastPartner där synsättet på miljöarbetet radikalt har förändrats de senaste åren.

Även myndigheterna har ett stort ansvar för att skapa förståelse och förutsättningar för ett konstruktivt miljövårdsarbete. På senare år har politiker vid ett flertal tillfällen agerat på sätt som starkt har undergrävt förtroendet för att omsorgen om miljön skulle vara deras rättesnöre. Den skattepolitik som för närvarande drivs på miljöområdet kan mycket väl tolkas som att ambitionen att öka skatteintäkterna överordnas själva miljöfrågorna. Från och med den 1 maj 2003 infördes en ny påлага, nämligen elcertifikat. Denna avgift infördes för att öronmärka pengar till att ta fram förnyelsebar energi. I medierna har det framkommit att staten debiterar konsumenterna väsentligt mer för elcertifikaten än vad som går till förnyelsebar energi. Det rör sig enligt uppgift om drygt en miljard i överdebitering. Därtill kommer hundratals miljoner i moms som tas ut på elcertifikatavgifterna. Dagens skattedebiteringar på energin kan innebära väsentliga nackdelar för den tillväxt som Sverige så väl behöver. Härtill kommer att miljöbeskattning har blivit en sorts handelsvara i olika politiska uppgörelser där maktintressen ofta verkar gå före miljöintressen.

FÖR ATT UPPNÅ DE FASTSTÄLLDA MILJÖMÅLEN HAR FASTPARTNER BESLUTAT FÖLJANDE:

- ▶ Miljöarbetet ska vara förankrat i hela FastPartners organisation.
- ▶ Miljöaspekter ska vägas in vid beslutsfattande.
- ▶ Miljöarbetet ska ses som ett viktigt inslag i det dagliga arbetet.
- ▶ Miljöbeslut ska fattas av personal som har erforderlig miljöutbildning.
- ▶ Miljöarbetet ska ytterligare intensifieras.
- ▶ Miljöinventering ska göras i alla fastigheter.

PERSONAL

DEN 31 DECEMBER 2003 FANNS DET TOTALT 31 PERSONER ANSTÄLLDA I FASTPARTNERKONCERNEN, 7 KVINNOR OCH 24 MÄN.

Omräknat till heltid motsvarar den sammanlagda arbetstiden 27 heltidsanställda.

Av en framtiden jämförbar plan är fördelningen mellan kvinnor och män i förhållande till företagets förutsättningar rimlig. Av planen framgår vidare att kartlagda regler och praxis för lönesättning samt anställningsvillkor tillämpas lika för kvinnor som män.

SJUKFRÅNVARO

DEN TOTALA LÖNESUMMAN FÖR ANSTÄLLDA ÅR 2003 UPPGICK TILL 11 572 128 KRONOR VARAV 49 691 KRONOR UTGJORDE SJUKLÖN.

Vid en uppskattning av hur mycket försäkringskassan har utbetalat till långtids-sjuka anställda i FastPartner under år 2003 uppgår beloppet till 268 000 kronor.

Fem år i sammandrag

Ur resultaträkningen	2003	2002	2001	2000	1999
Hysesintäkter	283,0	312,4	322,2	340,8	353,6
Driftnetto	164,9	177,9	183,9	206,0	216,1
Avskrivningar byggnader	-26,4	-28,6	-29,2	-28,7	-30,6
Bruttoresultat	138,5	149,3	154,7	177,3	185,5
Administration	-11,4	-14,3	-14,1	-13,6	-14,8
Försäljningar	12,3	64,7	18,8	31,1	-12,1
Nedskrivningar	-12,3	-3,0	-10,3	0,0	-0,5
Övrigt	0,0	0,2	0,0	6,0	0,0
Rörelseresultat	127,1	196,9	149,1	200,8	158,1
Finansnetto	-102,0	-145,4	-143,7	-177,2	-174,5
Varav räntebidrag	0,0	0,0	0,0	1,1	3,3
Resultat efter finansiella poster	25,1	51,5	5,4	23,6	-16,4
Skatt	-7,5	-18,8	-5,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt	17,6	32,7	0,4	23,6	-16,4
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	30,3	0,3	-3,6	-9,7	-3,6

Ur balansräkningen					
Fastigheter	2 717,6	2 867,4	2 947,0	3 109,4	3 516,5
Inventarier	3,0	2,6	2,3	1,7	2,4
Aktier och andelar	142,3	149,7	149,4	140,2	29,8
Övriga anläggningstillgångar	36,2	23,6	16,4	22,1	9,6
Omsättningstillgångar	102,2	57,2	77,7	179,5	53,6
Fastighetslån	1 942,5	2 092,8	2 239,4	2 407,6	2 699,1
Övriga långfristiga skulder	142,0	116,3	78,5	104,4	43,9
Kortfristiga skulder	156,9	122,0	154,5	218,6	181,6
Avsättningar	31,6	24,5	6,2	6,2	1,1
Eget kapital	728,4	744,9	714,2	716,1	686,2
Balansomslutning	3 001,4	3 100,5	3 192,8	3 452,9	3 611,9

Ur kassaflödesanalysen					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	55,1	19,1	27,8	21,3	27,1
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	88,1	15,7	56,6	-59,6	39,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	109,3	122,8	131,3	298,4	94,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154,3	-129,9	-196,8	-230,9	-131,4
Årets kassaflöde	43,1	8,6	-8,9	7,9	1,9

Genomsnittligt antal aktier	51 180 212	51 805 212	53 008 212	53 711 212	52 911 212
Antal utestående aktier	51 055 212	51 305 212	52 305 212	53 711 212	52 911 212

Nyckeltal					
Soliditet, %	24,3	24,0	22,4	20,7	19,0
Belåningsgrad fastigheter, %	75	75	76	77	77
Räntetäckningsgrad, ggr	1,45	1,13	1,17	1,12	1,15
Avkastning på eget kapital, %	2,39	4,48	0,06	3,37	neg

Data per aktie					
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,54	-0,20	-0,07	-0,27	-0,09
Resultat, kr/aktie	0,34	0,63	0,01	0,44	-0,31
Rörelsens kassaflöde, kr/aktie	1,08	0,37	0,52	0,40	0,51
Synligt eget kapital, kr/aktie	14,27	14,24	13,65	13,33	12,97
Substansvärde, kr/aktie	20,39	22,74	21,08	17,70	17,59
Börskurs vid årets slut, kr/aktie	9,95	6,65	5,60	7,25	7,20

Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsgrad, %	89,9	91,5	91,2	90,6	89,6
Direktavkastning, %	6,2	6,2	6,1	6,1	6,2
Överskottsgrad, %	58	57	58	61	61

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (556230-7867) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2003.

VERKSAMHET

FastPartner bedriver fastighetsrörelse och en mindre riskkapitalrörelse. Genom fastighetsrörelsen ägs och förvaltas fastigheter i Sverige och i Norge. Beståndet innehåller bostäder, kontor, butiker, produktions- och lagerlokaler samt hotell. I Sverige har verksamheten under året varit indelad i fyra regioner: Öresund, Väst, Stockholm och Gävleborg. Region Väst som, i enlighet med fastlagd strategi, de senaste fyra åren har sålt ut merparten av sitt bestånd kommer på sikt att avyttras. Stockholm blir i framtiden den klart dominerande och mest prioriterade orten för bolagets verksamhet. Både region Stockholm, Gävleborg och Öresund utgör väl fungerande och rationella förvaltningsenheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 72 bebyggda fastigheter i Sverige och Norge (två stycken). Härutöver ägs 50 procent av HB Näringshuset som äger en fastighet i Gävle, samt 50 procent av Fastighets AB Stallmästaregården och Deamatrix Förvaltning AB som vardera äger en fastighet i centrala Stockholm. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per 31 december, 2003 uppgick till 2 717,6 (2 867,4) MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 368.747 kvadratmeter.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i företagen i portföljbolagen uppgår till 113,8 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar. Under året har en utvärdering gjorts vilket lett till att sju bolag fortsättningsvis kommer att utgöra kärnan i riskkapitalrörelsen.

FASTIGHETSRÖRELSEN

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under året till 282,7 (310,2) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 14,3 MSEK eller 5 procent. Kontraktsportföljen har under året förlängts kraftigt, dels på grund av att Sandvik har flyttat in i lokalerna i Västberga på ett 15-års kontrakt, dels på grund av att många av de nya kontrakten i nya Gallerian Nian i Gävle är på mellan 7 och 10 år. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,9 (3,5) år. Effekten av detta är också att kontraktsvolymen har ökat från 779 MSEK till 1.209 MSEK. Andelen bostadskontrakt har sjunkit i samband försäljningar. Koncernens kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel
2004	57	26,8	9%
2005	123	60,7	25%
2006	100	26,9	11%
2007	64	19,5	8%
2008	33	26,4	11%
>2008	47	81,4	36%
Summa		241,7	100%
Bostäder	837	49,1	
P-platser	374	1,2	
Summa	1635	292,0	

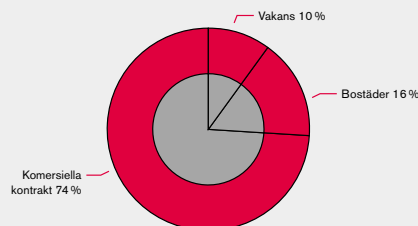
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Ekonomisk uthyrningsgrad, definierad som procent av totalt hyresvärde, var under året 89,9 (91,5) procent. Nedgången beror främst på att de lokaler Sandvik tidigare har lämnat nu även slår igenom på de ekonomiska vakanstalen men även på att fastigheten i Bergen har tappat sin största hyresgäst. Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 845 kr/kvm (788) varför hyresintäkterna har stigit i jämförbart bestånd trots att uthyrningsgraden har minskat.

Avstämning redovisad hyra (jämförbart bestånd)		2003	2002
		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Potentiell hyresintäkt	Kr/kvm	845	788
Uthyrningsgrad	%	89,9	91,5
Uthyrningsbar yta jämförbart bestånd	Kvm	368747	368747
Rabatter mm	MSEK	-5,5	-2,4
Redovisad hyra i jämförbart bestånd	MSEK	274,6	263,5
Redovisad hyra i sålt bestånd	MSEK	8,1	46,7
Summa redovisad hyra	MSEK	282,7	310,2

Sandvikkoncernens omflyttning medför visserligen vakanser på cirka 18 000 kvm men resulterar också i ökade hyresintäkter om cirka 5 MSEK på årsbasis. Vår tidigare bedömning av ett hyresvärde om cirka 15 MSEK för dessa vakanta ytor kvarstår baserat på våra senaste uthyrningar i området.

Hyresvärde



MARKNADSSITUATIONEN

FastPartners fastighetsbestånd är av den karaktären att rådande lågkonjunktur inte har påverkat uthyrningsgraden nämnvärt. Nyuthyrningen går visserligen trögt, men intresset för delar av det vakanta beståndet är stort. Trögheten ligger i beslutsprocessen hos de presumtiva hyresgästerna. Inga etableringsbeslut tycks brådska och att avakta är en given komponent i dagens uthyrningsprocess. FastPartner bedömer därför att detta agerande skapar ett uppdämt behov av omflyttning och expansion inom Stockholmsregionen som inom de närmaste åren kommer att visa vår konkurrensfördel med prisvärda lokaler och goda kommunikationslägen till exempel i Västberga och Lunda.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till MSEK 118,1 (134,5). I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna stigit med MSEK 9,7 MSEK eller 11 procent. Kostnadsökningen hör främst från högre kostnader för el, fjärrvärme och vatten. FastPartners energiförbrukning omfattas till största delen av fjärrvärme för upp-

värmning. Fördelningen per kvartal under ett normalår och avseende energikostnadsslag framgår av nedanstående tabell:

Kostnadsslag	Q1	Q2	Q3	Q4	Summa
Fjärrvärme	17 %	8 %	7 %	15 %	47 %
El	10 %	10 %	8 %	12 %	41 %
Olja	4 %	2 %	2 %	4 %	12 %
Totalt	31 %	21 %	17 %	31 %	100 %

Den höga andelen el beror på att FastPartner i normalfallet tecknar abonnemang för hyresgästernas egna förbrukning och debiterar kostnader vidare.

FastPartners fastighetsskatter uppgick till 11,0 (12,6) MSEK, varav 1,6 (2,3) MSEK avser bostäder och MSEK 9,4 (10,3) avser kommersiella lokaler. Enligt gällande hyresavtal för kommersiella lokaler har cirka 75 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyressättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

DRIFTNETTO

Driftnettet uppgick till 164,9 (177,9) MSEK. Minskningen i driftnetto är en följd av fastighetsförsäljningar till ett bokfört värde av 344,7 MSEK. Driftnettet i jämförbart bestånd förbättrades med 4,6 MSEK.

RESULTAT FÖR FASTIGHETSRÖRELSEN

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 41,2 (61,4) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 26,4 (28,6) MSEK, och inkluderar vinster vid försäljningar om 12,3 (62,8) MSEK. För 2003 ingår även resultatandelar från intresseföretag med -1,4 MSEK. Det mer intressanta förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före skatt exklusive reavinst/förluster, resultat från intresseföretag och poster av engångskaraktär uppgår för 2003 till MSEK 30,3 (0,3). Det starkt förbättrade förvaltningsresultatet beror såväl på lägre räntenivåer som lägre låneskuld till följd av försäljningen av lågavkastande bostadsfastigheter.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har sju fastigheter förvärvats i Stockholmsregionen. Dessa tillträdde den 2 februari 2004 och bedöms ge ett resultatillskott på mellan 3 och 5 MSEK per år. Tidigare har sju fastigheter sålts under året med en sammanlagd vinst om

12,3 MSEK. Köpeskillingarna för dessa fastigheter motsvarade bolagets interna värderingar vid senaste årsskiftet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under året till 186,8 (85,3) MSEK, varav Västberga svarar för 47,3 MSEK och Nian i Gävle för 119,4 MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

BESLUTADE INVESTERINGAR	Kvarvarande		
	2003	2004	2005
Förvärv	52,0		
Färdigställda projekt	119,7		
Pågående projekt	140,3	62,0	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	2,0	3,0

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

	2003		2002	
	Antal	MSEK	Antal	MSEK
Ingående bokfört värde (inkl pågående arbeten)		2 867,4		2 947,0
+ förvärv av nya fastigheter	7	52,0	1	20,5
+ investeringar		186,8		85,3
- försäljningar	7	-344,7	9	-157,2
+/- valutakursförändring		-17,5		10,4
- avskrivningar enligt plan		-26,4		-28,6
Utgående bokfört värde (inkl pågående arbeten)		2 717,6		2 867,4

Gallerian Nian i fastigheten Norr 21:5 invigdes i slutet av november. Gallerian ligger mitt inne i centrala Gävle och har fått ett mycket gott mottagande av näringsidkarna på orten och alla de större kedjeföretagen. Gallerian innehåller nu 52 butiker mot tidigare 17. Samtliga butiker och kontorslokaler är uthyrda från start. Investeringen planerades till 110 MSEK, men blev 130 MSEK, främst beroende på de snäva tidsramarna och tillkommande brandskydds- och säkerhetsåtgärder. Genomförandet har skett utan att de ursprungliga hyresgästerna har behövt stänga sina butiker. Med hänsyn till det intrång ombyggnationen ändå har medfört har dock hyresrabatter till dessa butiker lämnats under år 2003 med cirka 4,5 MSEK.

RESULTATUTVECKLING FASTIGHETSRÖRELSEN

	2003	2003	2003	2003	2003	2002
Per kvartal	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	Totalt	Totalt
Hyresintäkter mm	74,5	68,6	68,1	71,8	283,0	312,4
Fastighetskostnader	-35,4	-27,4	-22,8	-32,5	-118,1	-134,6
Driftnetto	39,1	41,2	45,3	39,3	164,9	177,8
Överskottsgrad %	52,5	60,1	66,5	54,7	58,3	56,9
Avskrivningar	-5,6	-6,3	-7,2	-7,3	-26,4	-28,6
Central administration	-3,0	-2,8	-2,6	-3,0	-11,4	-14,3
Resultat vid försäljning mm	15,1	-2,8	0,0	0,0	12,3	61,9
Rörelseresultat	45,7	29,3	35,5	29,0	139,4	196,8
Finansiella poster	-26,1	-24,0	-24,7	-23,4	-98,2	-135,4
Resultat efter finansiella poster	19,5	5,3	10,8	5,6	41,2	61,4
Förvaltningsresultat	4,4	8,1	10,8	7,0	30,3	-0,5

Under år 2004 kommer en investering på ytterligare 25 MSEK att göras i fastighetens garagedel. Garaget ska byggas ut för att kunna ta emot den ökade kundtillströmningen. När de inledande rabatterna klingat av kommer totalinvesteringen i Gallerian Nian att ge ett resultatillskott om cirka 13 MSEK.

DELÄGDA FASTIGHETER

FastPartner har två delägda förvaltningsfastigheter.

NÄRINGSHUSET

Näringsen 5:1 i Gävle ägs genom Näringshuset HB tillsammans med Ica Fastighets AB. Fastigheten består av kontor, lager och produktionsytor om tillsammans 20 400 kvadratmeter. Bolaget har de senaste åren gett ägarna ett resultatillskott på cirka 1 MSEK var. För 2003 stannade resultatet på -0,1 MSEK var. Försmärningen beror på att bolaget har reserverat för en tvist med en större hyresgäst.

STALLMÄSTAREGÅRDEN

Restaurang- och hotellrörelsen som består av 50 rum har fått känna av det minskade resandet men står sig ändå väl i konkurrensen med sina exklusiva produkter. FastPartner, som äger 50 procent av fastigheten, har inget managementansvar vare sig för restaurangen eller för hotellet. FastPartners resultatandel uppgår till -1,4 MSEK.

PROJEKTFASTIGHETER

Arbetet med projektfastigheterna utgör en prioriterad och viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen men kan också vara förenad med högre risk. Den 1 juni i år tog Sandvik Coromant forskningsanläggningen i Västberga i bruk och utgör därmed inte längre en projektfastighet. Den totala investeringen uppgick till 111 MSEK mot budgeterat 110 MSEK. För hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm gäller att stadsbyggnadsnämnden i februari 2003 har beslutat att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag. Ärendet är överklagat av en bostadsrättsförening i närliggande kvarter och handläggs för närvarande på miljödepartementet. Ett regeringsbeslut väntas under sommaren 2004. Projektet ligger i ett gemensamt bolag. FastPartners andel av det löpande resultatet balanseras som projektutgift.

RISKKAPITALRÖRELSEN

För fyra år sedan startade FastPartner en riskkapitalrörelse. Initialt har riskkapitalrörelsen inte motsvarat FastPartners förväntningar då investeringen var feltajmad. Efter omfattande arbete med att få ut bästa möjliga ur situationen har FastPartner bedömt att sju bolag i portföljen är utvecklingsbara och därmed värda att satsa på. Dessa utgör riskkapitalrörelsens kärnverksamhet. Den gjorda utvärderingen av portföljbolagen innebär att riskkapitalrörelsen framöver kommer att koncentreras till sju bolag som kan indelas i tre intresseområden, nämligen varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informationsteknologi. Riskkapitalrörelsen fortsätter att drivas med inriktning att strukturera innehaven och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 113,8 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2 717,6 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka fyra procent i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital. Riskkapitalrörelsens bokförda värde omfattar även fyra bolag som ej längre

tillhör kärnverksamheten. Följande sju företag utgör riskkapitalrörelsens kärnverksamhet. FastPartners ägarandel anges inom parentes och lämnade uppgifter om omsättning och resultat är preliminära.

► ALBERTO BIANI (22 procent)

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 sex år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York.

Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2003 en omsättning på 47 MSEK.

► SYNOCO SCANDINAVIA AB (24 procent) www.gant.com/time

Synocos affärsidé är att designa, tillverka och marknadsföra klockor under licens för internationellt etablerade varumärken. Sedan år 2001 har Synoco arbetat med varumärket Gant för vilket Synoco har världslicens. Synoco för diskussioner med potentiella samarbetspartner för en eventuell lansering i USA under andra halvåret 2004.

► LINKMED AB (18 procent) www.linkmed.se

Bolaget är ett utvecklingskapitalbolag med fokus på tidiga projekt och så kallade "start ups" inom sektorn life science. Projekt som prioriteras ligger främst inom biomedicin och läkemedel och företrädesvis där det finns en kunskapsplattform som kan ge upphov till flerproduktsbolag. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering.

► LINKTECH AB (12 procent) www.linktech.se

Bolagets idé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och sitt kunnande. Detta sker genom att stödja entreprenörens vision och affärsidé och tillföra både kompetens och kapital. LinkTech investerar i företag som befinner sig i etablerings- och tillväxtfasen och inte i innovationsfasen.

► LITIUM AFFÄRSKOMMUNIKATION AB (29 procent) www.litium.se

Litium Affärskommunikation utvecklar och säljer moduler för kommunikation via internet. Den ledande produkten, ett så kallat webbpubliceringsverktyg, tillsammans med moduler för bland annat projekthantering, säljstöd, försäljning och kundrelationer samt beslutstöd och omvärldsbevakning har i dag uppnått en bekräftad ställning på den svenska marknaden. Företaget tillhandahåller lösningar för intranät, kvalificerade hemsidor och portaler samt interaktiv marknadskommunikation.

► SYGN SOFTWARE AB (49 procent) www.sygn.com

Sygn Software AB utvecklar och marknadsför standardsystemet Sygn Manager för dokument- och strukturhantering samt webbpublicering. Bolaget har i sin strävan att bli ledande i vad gäller myndigheternas satsning på "24-timmarsmyndigheten" utvecklat ett sammanhängande koncept kallat Det offentliga kontoret. Konceptet möjliggörs i ett nätverk av företag med specialkompetenser.

► VUE INTERACTIVE MEDIA WORLD AB (32 procent)

Hösten 2003 bildades Vue Interactive Media World AB som en avläggare till webbyrån World of Internet. Kärnverksamheten fokuseras på två affärsområden:

consulting och webbyrå. Bolaget arbetar i nätverk med reklambyråer, animatörer, programmerare och ljudproducenter.

Övriga bolag som ägs inom ramen för riskkapitalrörelsen är Beep Network AB, Moving Digital AB, E-tel Ltd och Snowdrops AB.

RESULTAT RISKKAPITALRÖRELSEN

MSEK	2003	2002
Resultat avyttringar	0,0	3,0
Resultatandelar och intresseföretag	-1,3	-
Nedskrivningar	-12,3	-3,0
Finansiella intäkter	7,8	0,0
Räntekostnader	-10,3	-9,6
Resultat	-16,1	-9,6

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR I RISKKAPITALRÖRELSEN

Under år 2003 har ett av riskkapitalrörelsens portföljbolag, Aktiv IT, gått i konkurs med en reaförlust på 10,5 MSEK. Samma år har följande investeringar gjorts i portföljbolagen. I Synoco Scandinavia AB (varumärkesupplyggnad), 4 MSEK; i LinkMed (medicinsk teknik) 2,4 MSEK; i LinkTech (informationsteknologi) 0,4 MSEK; och i Litium Affärskommunikation (informationsteknologi) 0,6 MSEK.

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -99,3 (-145,4) MSEK. Förbättringen av finansnettot med 46 MSEK beror på lägre räntenivåer (23), lägre kapitalskuld (14) och aktiv finansförvaltning (7). Finansnettot har också gottskrivits resultat från vinstdelningsavtal om 2,0 (0,0) MSEK. Säljarreverser med eller utan vinstdelningsavtal är inte ovanliga komponenter i fastighetsaffärer. Härvid kan såväl vinst- som förlustandelar förekomma. I not 23 Ansvarsförbindelser redovisas innebörden av dessa möjligheter och åtaganden. Under året har ränta om 6,5 (2,6) MSEK aktiverats på byggnader och i pågående arbeten.

FastPartners likvida situation har påtagligt förbättrats under året. Styrelsen fattade därför under våren beslut om att delar av bolagets likviditet som inte behövs i den dagliga verksamheten får placeras i räntebärande tillgångar och noterade aktier. Enligt styrelsens riktlinjer får maximalt 10 MSEK av överskottslikviditet och maximalt 20 MSEK i bokfört värde vid var tid placeras i sådana tillgångar. Denna finansförvaltning blev mycket lönsam och har lämnat ett resultat på 7,8 MSEK. Detta resultat har gottskrivits riskkapitalrörelsen. Finansförvaltningen fortsätter att bedrivas enligt av styrelsen fastställda riktlinjer. Riktlinjerna kan komma ett förändras från tid till annan, på så sätt att limiterna kan både höjas och sänkas, allt eftersom resultat- och likviditetssituationen förändras. Styrelsen är medveten om att verksamheten är förknippad med risk och fattar sina beslut därefter.

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick till 728,4 (744,9) MSEK, vilket motsvarar en synlig soliditet om 24,3 procent (24,0). Den synliga soliditeten är beräknad utifrån tillgångarnas bokförda värde. Efter justering för övervärden om 310 (421) MSEK exklusive uppskjuten skatt framräknade enligt en intern värdering beskriven nedan, uppgår den justerade soliditeten till 31,4 procent (33,1). Börsvärde var per 31/12 -2003 uppgick 508 (341) MSEK. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 72,9 (29,8) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 10,0 (5,6) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,5 (0,0) MSEK uppgick till 57,9 (35,4) MSEK.

Fastpartner har under året bundit lån om totalt cirka 600 MSEK till i snitt 4,8 procent och en löptid på knappt fem år. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,3 (1,4) år. De räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2003 till 2 055,5 (2 179,8) MSEK. Genomsnittsräntan på fastighetslånen har under året varit 5,4 (6,4) procent. Medelränta på koncernens fastighetslån var per den 31 december 2003 5,2 (6,2) procent.

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2003-12-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2004	777,8	40	4,4
2005	184,5	10	6,0
2006	47,5	2	5,4
2007	349,0	18	6,5
2008	523,5	27	4,9
>2008	60,2	3	6,9
Totalt	1 942,5	100	5,2

FINANSIELLA RISKER

FastPartner har lån i norska kronor 59 (61) MNOK för finansiering av de norska fastigheterna. Någon valutasäkring för det egna kapitalet finns ej. Kassaflödesrisken hanteras genom att viss del av låneportföljen löper med fast ränta. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden ska ligga. Bolaget strävar efter en lång genomsnittlig löptid och en låg genomsnittlig räntenivå. FastPartner har i dag inga bekräftade kreditavtal utöver checkräkningskrediten. För att hantera refinansieringsrisken och likviditetsrisken kommer FastPartner under 2004 att arbeta fram kreditramar inom vilka löften om refinansiering finns. Eftersom FastPartner tillämpar anskaffningsvärdemetoden för finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder, påverkas inte det löpande värdet av räntenivån.

KASSAFLÖDEN

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 55,1 (19,1) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, 33,0 MSEK, beror till största delen på avräkningsskuld till NCC på grund av avtalad men ej tillträd fastighetsaffär. Årets investeringar i fastigheter uppgick till 238,8 (105,8) MSEK, varav 52,0 (20,5) MSEK avser förvärv. Övriga kassaflödespåverkande investeringar uppgick till 21,6 (15,1) MSEK, varav 9,1 MSEK avser riskkapitalrörelsen och 7,1 MSEK avser säljarreverser i samband med fastighetsförsäljningar. FastPartner har sålt fastigheter för 356,2 efter avdrag för provisioner med mera. Under finansieringsverksamheten har FastPartner upptagit lån om 176,3 (67,4) MSEK och löst lån om 235,0 (145,8) MSEK i samband med fastighetsförsäljningar. Bland övriga amorteringar om 55,5 MSEK avser 14,8 amortering av skuld till närstående, moderföretaget Compactor Fastigheter AB, och 4,5 MSEK checkkredit. Bolagsstämman fattade beslut om ordinarie utdelning om 25 öre och extra utdelning om 25 öre varvid utdelningen uppgick till 25,5 MSEK. 250 000 egna aktier har förvärvats under året för 1,7 (7,0) MSEK. Årets kassaflöde uppgick till 43,1 (8,6) MSEK.

FASTIGHETS- OCH SUBSTANSVÄRDEN

Fastigheterna har värderats genom en intern avkastningsvärdering. Avkastningsvärdet är lika med summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar samt nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett genomsnittligt avkastningskrav på nio procent på det bedömda driftnettot år tio. Med ett antagande om 2,0 procent årlig inflation och 5,5 procent realränta, vilket ger en diskontingsfaktor om 7,5 procent, blir det bedömda verkliga värdet på fastighetsbeståndet 2 974 MSEK, vilket ger ett övertvärde på 310 MSEK. Substansvärdet per aktie, exklusive uppskjuten skatt, exklusive eventuellt övertvärde i delägda projektfastigheter och riskkapitalportföljen, blir då 20,39 (21,59)*. Synligt eget kapital är 14,27 (14,52) kronor per utestående aktie. I den interna värderingen har inte hänsyn tagits till värdet av befintliga byggrätter omfattande cirka 100 000 kvadratmeter i Stockholms- och Göteborgsområdena. Övertvärden i den delägda projektfastigheten är ej heller beaktade. Bostadsfastigheterna har värderats som hyresfastigheter och inte som bostadsrättsskandidater. Erhållna köpeskillningar för under året sålda fastigheter, 358 MSEK, motsvaras exakt av föregående års interna avkastningsvärdering på dessa fastigheter.

FastPartner har under året även genom DTZ låtit externvärdera ett tjugotal fastigheter. Värdemässigt motsvarar de 30 procent av fastigheternas värde. Resultatet av DTZ:s värdebedömning blev 830 MSEK med ett osäkerhetsintervall om +/- 10 procent. Motsvarande interna avkastningsvärde uppgick till 907 MSEK, således i det övre skiktet av osäkerhetsintervallet. Detta utfall stämmer erfarenhetsmässigt väl med tidigare års värderingar.

SKATTESITUATION

Årets skatt uppgår till 7,5 (18,8) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt, det vill säga bolaget utnyttjar befintliga underskottsavdrag. Årets uppskjutna skattkostnad utgör 28 (35) procent av årets vinst. Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, så kallad temporär skillnad, uppgår till 830 MSEK. Om hänsyn tas till övertvärden i handels- och kommanditbolag om 472 MSEK uppgår temporär skillnad till 358 MSEK. Vid årets slut uppgår de kvarvarande underskottsavdragen till 245 MSEK.

SKATTEPOSITION

Specifikation	Underlag	Uppskjuten skatt (28%)
Temporär skillnad	829,9	
Skattemässigt övertvärde HB/KB	-472,0	
Netto	357,9	100,2
Underskottsavdrag	-245,0	-68,6
Uppskjuten skatteskuld netto		31,6

Bolaget har ytterligare 596 MSEK i deklarerade underskottsavdrag vilka skattemyndigheten har underkänt och som överklagats av bolaget. Om bolaget vinner skatteprocesserna kommer en uppskjuten skattefordran att uppstå.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 171,9 (176,8) MSEK och resultatet före skatt till 8,0 (-90,0) MSEK.

ÖVERGÅNG TILL IAS/IFRS

Från år 2005 kommer FastPartner att rapportera enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). I kommande delårsrapporter under räkenskapsåret 2004 kommer att anges på vilka punkter väsentliga förändringar av redovisningsprinciper har skett.

FastPartner har låtit Deloitte genomföra en mognadsanalys avseende anpassning till IAS/IFRS. Den bedömning som härvidlag har gjorts är att införandet av IFRS inte kommer att få något större genomslag på FastPartners redovisning.

STYRELSELEDAMÖTER

Vid bolagsstämman i april 2003 omvaldes samtliga ledamöter.

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Under år 2003 har 250 000 egna aktier återköpts i enlighet med bolagsstämmans bemyndigande till en snittkurs om 6,90 kronor per aktie. Innehavet uppgår häfter till 2 656 000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kronor per aktie. Börskurs per 31/12 2003 var 9,95 kr/aktie.

UTDELNING

Styrelsen har beslutat att rekommendera bolagsstämman att utdelning ska lämnas med 50 öre per aktie.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 2 februari tillträdde sju fastigheter som förvärvats från NCC. För första kvartalet kommer de att tillföra bolaget ett resultat om cirka 1,0 MSEK.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2004-2005

Delårsrapport per 31 mars	15 april 2004
Bolagsstämma 2004	15 april 2004
Delårsrapport per 30 juni	26 augusti 2004
Delårsrapport per 30 september	20 oktober 2004
Bokslutskommuniké 2004	24 februari 2005

Kassaflödesanalys per rörelsegren	Fastighetsrörelsen			Summa
	Fastighetsförvaltningen	Fastighetsförsäljningar	Riskkapitalrörelsen	
Hysesintäkter	283,0			283,0
Fastighetskostnader	-118,1			-118,1
Driftnetto	164,9	0,0	0,0	164,9
Central administration	-10,6			-10,6
Finansnetto (exklusive resultatandelar intresseföretag)	-96,8		-2,5	-99,3
Kassaflöde från den löpande förvaltningen	57,5	0,0	-2,5	55,1
Förändring i rörelsekapital	33,0			33,0
Investeringar/försäljningar fastigheter	-238,8	356,2		117,4
Investeringar/försäljningar övrigt	-4,6	-7,1	-9,1	-20,8
Löpande amortering	-55,5			-55,5
Finansiering	176,3	-235,0		-58,7
Utdelning/återköp	-14,5	-12,8		-27,3
Kassaflöde	-46,6	101,3	-11,6	43,1

Som framgår ovan har en stor del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar använts för att återinvestera i det egna beståndet, främst i Gävle.

FastPartners rapporter och pressmeddelanden distribueras genom Waymaker till börsen och alla nyhetsbyråer. All information finns också tillgänglig på bolagets webbplats www.fastpartner.se. Årsredovisningen skickas per post till samtliga registrerade aktieägare.

EXTERNA FAKTORER

En av de omvärldsfaktorer som har påverkat FastPartners verksamhet starkast under året har varit den dåliga konjunkturen vilket har medfört att hyresmarknadens aktörer visat en stor försiktighet. FastPartners allt större fokusering på Stockholmsområdet gör att känsligheten för politiska beslut som hämmar tillväxten i Stockholmsregionen blir större. Räntan är också ytterst avgörande för dels bolagets intjäningsförmåga, dels fastigheternas marknadsvärden.

Känslighetsanalys		MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 3,2
Fastighetskostnader	+/- 5 %	+/- 5,9
Räntenivå	+/- 1 %-enhet	+/- 7,0

FASTPARTNERS BEDÖMNINGAR

De bedömningar som FastPartner har gjort gällande konjunktur och ränteutveckling styr agerandet inom företaget, dels på lång sikt vad avser struktur i fastighetsbeståndet, dels på lite kortare sikt avseende till exempel räntebindningsstruktur. FastPartner har gjort bedömningen att räntan kommer att ligga på en fortsatt låg nivå. Bolaget grundar detta på låga inflationsförväntningar på lång sikt som ett led i utvidgningen av EU till att innefatta länder med högre arbetslöshet och lägre arbetskraftskostnad. En ljusnande konjunktur med ökad efterfrågan i produktionsledet leder inte till minskad arbetslöshet vilket i sin tur dämpar lönekraven men också behovet av utrymmesmässig expansion. Bolaget tror på lägre byggkostnader vilket på sikt tillsammans med låga räntor borde leda till lägre hyror. Markkomponenten i hyran kommer därför att få större betydelse.

PROGNOS

FastPartner har lämnat en prognos för 2004 om minst 50 MSEK före skatt. Prognosen bygger på oförändrad räntenivå samt oförändrad uthyrningsgrad. I prognosen ingår reavinsten med 10 MSEK. FastPartner har tidigare valt att inte lämna prognoser.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med i april månad 2003 fastställd arbetsordning för styrelsen, instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen. Utöver löpande styrelsearbete har policyfrågor och fastlagda strategier regelbundet diskuterats och utvärderats av styrelsen.

AKTIEÄGARE I FASTPARTNER PER DEN 31 DECEMBER 2003

Ägare	Antal	Andel, %
Compactor Fastigheter AB	37 894 000	74
LF Fastighetsfond	1 137 000	3
Proland i Kalmar AB	1 104 000	2
Ingvar Kamprad	1 100 000	2
Eskil Johansson	556 000	1
Övriga ägare, 2 164	9 264 212	18
Totalt uteslutande aktier	51 055 212	100,00
FastPartner AB	2 656 000	
Totalt utgivna aktier	53 711 212	

MILJÖ

För att uppnå de utstakade miljömålen har FastPartner beslutat följande:

- Miljöarbetet ska vara förankrat i hela FastPartners organisation.
- Miljöaspekter ska vägas in vid beslutsfattande.
- Miljöarbetet ska ses som ett viktigt inslag i det dagliga arbetet.
- Miljöbeslut ska fattas av personal som har erforderlig miljöutbildning.
- Miljögruppens arbete ska intensifieras.
- Miljöinventering ska göras i alla fastigheter.

FastPartner har inte tillstånds- eller anmälningsplikt för några verksamheter som bedrivs i fastighetsbeståndet då respektive hyresgäst själv ansvarar för sin verksamhet. FastPartners ansvarsområden i miljöfrågor är endast sådana som har direkt anknytning till själva fastighetsförvaltningen. FastPartner har inga pågående miljötvister och ej heller kännedom om att det i beståndet skulle finnas miljörisker som är av den storleksordningen att det skulle påverka koncernens fastighetsvärde.

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 31 anställda, varav 7 kvinnor. Som effekt av försäljningarna i region Väst har 3 medarbetare slutat sin anställning.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital uppgår till 94,8 MSEK. Avsättning till bundet kapital erfordras ej utöver vad som följer av beslut i moderföretaget.

MODERFÖRETAGET

Till bolagsstämmans förfogande står

Fria reserver	203 876 077,60
Årets resultat	7 997 226,19
Summa	211 873 303,79

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Utdelning 0,50 kr per aktie	25 527 606,00
Avsättning till reservfond	800 000,00
Balanseras i ny räkning	185 545 697,79

I bolaget finns 2 656 000 återköpta aktier som ej är utdelningsberättigade.

Stockholm den 9 mars 2004

Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2003	2002	2003	2002
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		25,1	51,5	8,0	-90,0
Justeringsposter					
Avskrivningar	Not 4, 9	27,2	29,4	0,8	0,6
Resultat försäljning av fastigheter	Not 5	-12,3	-62,8	0,0	-0,1
Resultat försäljning av andelar		0,1	-1,9	9,6	-2,5
Övriga poster		2,7	0,7	-0,3	0,0
Nedskrivningar	Not 6	12,3	3,0	20,7	103,0
Erhållna/betalda skatter		0,0	-0,8	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		55,1	19,1	38,8	11,0
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Not 26	-1,9	29,1	-9,6	0,7
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	Not 26	34,9	-32,5	49,5	1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88,1	15,7	78,7	12,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-238,8	-105,8	0,0	-0,2
Försäljning av fastigheter	Not 5	356,2	230,0	0,0	4,8
Investeringar i andelar		-7,6	-6,3	-69,2	-121,8
Försäljning av andelar		0,8	6,0	4,2	6,0
Investeringar i maskiner och inventarier	Not 10	-1,4	-1,2	-1,6	-0,4
Försäljning av maskiner och inventarier		0,1	0,1	0,2	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		109,3	122,8	-66,4	-111,3
Finansieringsverksamheten					
Lösen av lån och amorteringar		-295,2	-183,1	-430,5	-149,6
Upptagande av nya lån		181,0	67,4	617,9	132,0
Förändring långfristiga fordringar		-12,9	-7,2	-125,3	106,2
Erhållna bidrag/utdelningar mm		0,0	0,0	0,0	33,0
Lämnade bidrag/utdelningar mm	Not 17	-25,5	0,0	-25,5	-8,0
Återköp egna aktier	Not 17	-1,7	-7,0	-1,7	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-154,3	-129,9	34,9	106,6
Förändring i kassa och bank		43,1	8,6	47,2	8,0
Kassabehållning vid årets ingång	Not 16	29,8	21,2	22,0	14,0
Kassabehållning vid årets slut	Not 16, 23	72,9	29,8	69,2	22,0

Resultaträkning

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2003	2002	2003	2002
Hysesintäkter	Not 1, 2	282,7	310,2	170,8	176,8
Övriga intäkter		0,3	2,2	0,1	2,0
Fastighetskostnader					
Driftkostnader		-55,0	-60,2	-34,2	-34,8
Reparation och underhåll		-27,2	-33,5	-13,5	-14,2
Fastighetsskatt		-11,0	-12,6	-7,4	-7,7
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 3	-7,7	-6,6	-4,0	-3,4
Fastighetsadministration och marknadsföring		-17,2	-21,6	-10,8	-10,7
Driftnetto		164,9	177,9	101,0	108,0
Avskrivningar fastigheter enligt plan	Not 9	-26,4	-28,6	0,0	0,0
Bruttoresultat		138,5	149,3	101,0	108,0
Central administration	Not 4, 25	-11,4	-13,1	-10,0	-12,5
Försäljning av fastigheter	Not 5	12,3	62,8	0,0	0,1
Försäljning av andelar		0,0	1,9	0,0	2,5
Nedskrivningar	Not 6	-12,3	-3,0	-20,7	-103,0
Rörelseresultat		127,1	197,9	70,3	-4,9
Resultat från finansiella investeringar					
Resultatandelar i intresseföretag	Not 13	-2,7	0,0	0,0	0,0
Ränteintäkter m m		14,5	3,0	6,3	2,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-113,8	-149,4	-68,6	-87,6
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		25,1	51,5	8,0	-90,0
Resultat före skatt		25,1	51,5	8,0	-90,0
Aktuell skatt	Not 8	0,0	-0,8	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	Not 8	-7,5	-18,0	0,0	90,8
Årets resultat		17,6	32,7	8,0	0,8
Resultat per aktie		0,34	0,63		
Genomsnittligt antal aktier		51 180 212	51 805 212		
Antal utestående aktier		51 055 212	51 305 212		

Balansräkning

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2003	2002	2003	2002
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	Not 12				
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	Not 9	2 577,3	2 794,2	0,0	0,0
Pågående byggnadsprojekt		140,3	73,2	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	Not 10	3,0	2,6	2,2	1,6
Summa		2 720,6	2 870,0	2,2	1,6
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 11	-	-	1 437,1	1 396,4
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 164,8	997,5
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	55,1	59,7	52,3	59,7
Övriga aktier och andelar	Not 13	87,3	90,0	84,5	82,8
Uppskjuten skattefordran	Not 19	0,0	0,0	37,0	90,8
Andra långfristiga fordringar	Not 14	36,2	23,6	95,7	83,9
Summa		178,6	173,3	2 871,4	2 711,1
Summa anläggningstillgångar		2 899,2	3 043,3	2 873,6	2 712,7
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		7,6	4,5	4,6	1,0
Övriga fordringar		13,1	12,1	12,5	6,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	8,6	10,8	5,8	6,2
Summa		29,3	27,4	22,9	13,3
Kassa och bank	Not 16	72,9	29,8	69,2	22,0
Summa omsättningstillgångar		102,2	57,2	92,1	35,3
Summa tillgångar		3 001,4	3 100,5	2 965,7	2 748,0

Belopp i MSEK	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2003	2002	2003	2002
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	Not 17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		537,1	537,1	537,1	537,1
Bundna reserver		96,5	105,4	89,2	89,1
Summa		633,6	642,5	626,3	626,2
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		77,2	69,7	65,7	205,4
Erhållna/lämnade tillskott				138,2	25,0
Årets resultat		17,6	32,7	8,0	0,8
Summa		94,8	102,4	211,9	231,2
Summa eget kapital		728,4	744,9	838,2	857,4
Avsättningar	Not 18, 19	31,6	24,5	0,0	0,0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	Not 20	2 042,5	2 151,6	1 260,0	1 489,3
Skulder till koncernföretag		-	-	718,5	286,3
Övriga skulder	Not 21	42,0	57,5	13,3	28,8
Summa		2 084,5	2 209,1	1 991,8	1 804,4
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		40,3	25,8	36,2	17,1
Övriga skulder		69,2	36,8	59,8	24,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	47,4	59,4	39,7	45,0
Summa		156,9	122,0	135,7	86,2
Summa skulder		2 241,4	2 331,1	2 127,5	1 890,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 001,4	3 100,5	2 965,7	2 748,0
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter	Not 23	2 433,1	2 647,7	310,2	308,4
Ansvarsförbindelser	Not 24	34,2	46,3	1 714,6	1 735,6

Förändring i eget kapital

	Antal	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Koncernen (MSEK)					
Eget kapital 2001-12-31	52 305 212	537,1	98,5	78,6	714,2
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			2,1	-2,1	0,0
Valutapåverkan NOK			4,8	0,2	5,0
Återköp av egna aktier	-1 000 000			-7,0	-7,0
Årets resultat				32,7	32,7
Eget kapital 2002-12-31	51 305 212	537,1	105,4	102,4	744,9
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-2,6	2,6	0,0
Valutapåverkan NOK			-6,3	-0,6	-6,9
Återköp av egna aktier	-250 000			-1,7	-1,7
Utdelning				-25,5	-25,5
Årets resultat				17,6	17,6
Eget kapital 2003-12-31	51 055 212	537,1	96,5	94,8	728,4

	Antal	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Moderföretaget (MSEK)					
Eget kapital 2001-12-31	52 305 212	537,1	87,0	214,5	838,6
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			2,1	-2,1	0,0
Erhållna koncernbidrag				25,0	25,0
Återköp av egna aktier	-1 000 000			-7,0	-7,0
Årets resultat				0,8	0,8
Eget kapital 2002-12-31	51 305 212	537,1	89,1	231,2	857,4
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			0,1	-0,1	0,0
Erhållna koncernbidrag					0,0
Återköp av egna aktier	-250 000			-1,7	-1,7
Utdelning				-25,5	-25,5
Årets resultat				8,0	8,0
Eget kapital 2003-12-31	51 055 212	537,1	89,2	211,9	838,2

Redovisningsprinciper

ALLA BELOPP I MSEK OM INTE ANNAT ANGES.

METODER

De redovisningsprinciper som är tillämplade överensstämmer med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden från dess akutgrupp. För dotterföretagen tillämpas allmänna råd, rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden och Föreningen Auktoriserade revisorer (FAR). Från och med den 1 januari 2003 tillämpas följande rekommendationer från Redovisningsrådet: RR 22 Utformning av finansiella rapporter, RR 24 Förvaltningsfastigheter, RR 25 Rapportering för segment, RR 26 Händelser efter balansdagen, RR 27 Finansiella instrument och RR 28 Statliga stöd.

Tillämpning av dessa nya rekommendationer från Redovisningsrådet har inte inneburit någon effekt på resultat och ställning i jämförelse med föregående år. Dock ska det noteras att införandet av RR 13 har fått viss effekt på resultat och ställning (se not 13).

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning RR1:00 och omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag), vilket normalt innebär företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt förfogar över mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten har eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därför endast den del av dotterföretagens egna kapital som har tillkommit efter förvärvet.

Förvärvsmetoden kännetecknas av att tillgångar och skulder upptas till marknadsvärde efter beaktande av uppskjuten skatt enligt upprättad förvärvsanalys. Övervärden som har hänförs till specifika tillgångar, det vill säga byggnader och mark, avskrivs under den tid som dessa tillgångar avskrivs i dotterbolagen.

Vid omräkning av det norska företaget har dagskursmetoden använts. Sålunda har balansräkningen omräknats till bokslutsdagens kurs och resultaträkningen till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser har förts direkt mot eget kapital i koncernredovisningen.

Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Med intressebolag avses bolag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande.

Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intressebolag förändras med koncernens andel i intressebolagens resultat minus erhållen utdelning. I likhet med förvärvsmetoden görs även här en förvärvsanalys. Uppkommen goodwill avskrivs under sin beräknade ekonomiska livslängd vilket för närvarande innebär tjugo år. Avskrivningarna påverkar också det bokförda värdet av aktierna. Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår i denna resultatpost.

Resultatandelar i intresseföretag är inte utdelningsbara och bokförs mot bundet eget kapital.

Förvärvade och avyttrade bolag ingår i koncernens resultaträkning under innehavstiden.

Vinster och förluster som uppstår när ett koncernföretag säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras.

FASTIGHETSFÖRVALTNING 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.

REDOVISNING AV KONCERNBIDRAG

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 skatt redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Även skatteeffekten på dessa redovisas direkt mot eget kapital och påverkar således inte resultatet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande samt eventuella poster inom ramen för finansierings- och investeringsverksamheten. I not lämnas upplysning om skillnad mellan kostnadsförd och betald ränta.

VÄRDERINGSPRINCIPER

INTÄKTER

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler. Intäkterna redovisas i den period då bostaden/lokalen är upplåten.

Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt endast när nytt avtal avseende den uppsagda lokalen är tecknat, i annat fall periodiseras ersättningen över det ursprungliga avtalets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som förvaltningsfastigheter enligt RR24 då avsikten med innehavet är långsiktigt. Fastigheter som är avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar (varulager) endast när det finns sannolika skäl att försäljning kommer att ske inom ett år. Pågående arbeten aktiveras efter det att anläggningen har tagits i drift.

Fastigheterna är värderade till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. FastPartner aktiverar endast utgifter som genererar värdehöjning av fastigheterna. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Verkligt värde beräknas genom en intern metod beskriven i förvaltningsberättelsen. Den interna metoden kontrolleras genom att externa värderingsmän värderar ett urval av fastigheter.

Andelar i dotterföretag har värderats till anskaffningskostnad med justering för upp- och nedskrivningar med tillägg för till företaget lämnat tillskott.

Andelar i intresseföretag har värderats till anskaffningskostnad med justering för erhållna resultatandelar om inte värdering påvisar behov av nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad om inte värdering påvisar behov av nedskrivning.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. I nedanstående tabell anges avskrivningsprocent för olika typer av anläggningstillgångar.

Byggnader	0,5 - 1,0 %
Mark	0,0 %
Markanläggningar	0,5 - 1,0 %
Hyresgäst Anpassningar	5,0 - 20,0 %
Goodwill	5,0 %
Maskiner och inventarier	20,0 %
Datorer med tillbehör	20,0 %

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på materiella anläggningstillgångar provas fortlöpande. Om en indikation finns på ett för högt upptaget värde görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda verkliga värde (återvinningssvärde). Detta mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger bedömt verkligt värde.

Nedskrivning som har gjorts på fastighet vilken redovisas som anläggningstillgång reverseras i enlighet med Årsredovisningslagen, då grunden för ned-

skrivningen helt eller delvis inte längre kvarstår. Detta sker även vad avser nedskrivningar som skett före Årsredovisningslagens ikraftträdande.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kundfordringar redovisas till fakturerat belopp med avdrag för förlustrisk. Osäkra fordringar skrivs bort när förlusten är konstaterad.

Kortfristiga placeringar värderas till anskaffningsvärdet. Upplupning av marknadsvärdet lämnas i not. Om bokfört värde överstiger marknadsvärde och detta ej har redovisats som finansiell kostnad lämnas upplysning om varför. Med kortfristiga placeringar avses obligationer och andra finansiella instrument. Värderingen har tillämpats på portföljen som helhet. Detta innebär att realiserade förluster har avräknats mot realiserade vinster. Upplupna räntor på kortfristiga placeringar periodiseras enligt god redovisningssed.

REDOVISNING AV LÅN OCH LÅNEKOSTNADER

Huvuddelen av koncernens lån är formellt sett kortfristiga men reellt sett långfristiga och har därför, som tidigare år, behandlats som långfristiga skulder i redovisningen. Skulder upptas till anskaffningsvärde.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid ny- och ombyggnation vid betydande projekt. Ränteutgiftens andel i byggnader särredovisas i not. Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad men periodiseras över tre år.

SKATTER

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

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

KLASSIFICERINGAR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Som jämförelsestörande poster redovisas intäkter och kostnader från händelser som ej är hänförliga till ordinarie verksamhet om dessa uppgår till ett väsentligt belopp.

PENSIONER

Företaget tillämpar ITP-planen genom försäkring i Alecta, vilket klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget ska redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta, kan de ej lämna dessa uppgifter varför planen kommer att redovisas som en avgiftsbestämd plan.

LEASING

FastPartner har klassificerat ingångna tomträtts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal. Upplysning om volym och kontraktslängd lämnas i not. Upplysning lämnas även om hyreskontraktens volym och kontraktslängd enligt RR6:99 även om dessa ej är att betrakta som operationella leasingavtal.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Återköp av aktier har förts direkt mot fritt eget kapital.

KASSA OCH BANK

Likvida medel definieras som kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med den högsta löptiden om tre månader.

KOSTNADSFÖRDELNING MELLAN AFFÄRSOMRÅDEN

Riskkapitalrörelsen belastas med 8 procent ränta på bokfört kapital. Inga andra kostnadsfördelningar förekommer mellan fastighetsrörelsen och riskkapitalrörelsen.

KONCERNTILLHÖRIGHET

FastPartner är ett dotterföretag till Compactor Fastigheter AB (556323-4284) och omfattas av redovisningsprincipen enligt RR 23 Upplysningar av närstående.

Noter

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Stockholm		Gävleborg		Öresund		Väst		Norge		Summa fastighetsförvaltning		Riskkapitalrörelse		Summa koncern	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Hysesintäkter	162,0	151,4	58,8	61,5	18,6	19,1	27,7	64,9	15,9	15,5	283,0	312,4	0,0	0,0	283,0	312,4
Fastighetskostnader	-61,9	-56,7	-20,4	-20,4	-8,0	-7,3	-18,8	-40,5	-9,0	-9,6	-118,1	-134,5	0,0	0,0	-118,1	-134,5
Driftnetto	100,1	94,7	38,4	41,1	10,6	11,8	8,9	24,4	6,9	5,9	164,9	177,9	0,0	0,0	164,9	177,9
Avskrivningar	-15,5	-13,2	-5,4	-5,4	-0,9	-0,9	-2,0	-4,6	-2,6	-4,5	-26,4	-28,6	0,0	0,0	-26,4	-28,6
Resultat försäljning																
anläggningstillgångar	0,1	0,0	0,0	0,3	0,0	-1,6	12,2	63,0	0,0	0,0	12,3	61,7	0,0	3,0	12,3	64,7
Bruttoresultat											150,8	211,0			150,8	211,0
Ofördelade poster																
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,4	-13,1
Nedskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	-12,3	-3,0	-12,3	-3,0
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-98,2	-136,8	-3,8	-9,6	-102,0	-146,4
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,5	-18,8
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,6	74,2	-16,1	-9,6	17,6	32,7
Fastigheter	1 572,9	1 472,9	712,0	596,8	160,7	161,6	153,4	497,2	118,6	138,9	2 717,6	2 867,4	0,0	0,0	2 717,6	2 867,4
Finansiella																
anläggningstillgångar	26,0	19,0	19,7	19,7	0,0	0,0	9,0	6,1	1,6	1,5	56,3	46,3	116,2	120,6	172,5	166,9
Ofördelade poster																
Inventarier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	2,6
Finansiella																
anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	6,4
Omsättningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	29,3	27,4
Kasa och bank	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	72,9	29,8
Summa tillgångar	1 598,9	1 491,9	731,7	616,5	160,7	161,6	162,4	503,3	120,2	140,4	2 773,9	2 913,7	116,2	120,6	3 001,4	3 100,5
Ofördelade poster																
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	728,4	744,9
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	2 084,5	2 209,1
Avsättningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	31,6	24,5
Kortfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	156,9	122,0
Summa eget kapital och skulder											0,0	0,0	0,0	0,0	3 001,4	3 100,5

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Hysesvärde	321,4	342,4	191,8	197,2
Hysesrabatter och förluster	-6,1	-4,9	-4,6	-3,4
Vakanser	-32,6	-27,3	-17,7	-17,0
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	0,3	2,2	1,3	2,0
Summa	283,0	312,4	170,8	178,8

Kontraktsportföljen har under året förlängts kraftigt, dels på grund av att Sandvik har flyttat in i lokalerna i Västberga på ett 15-års kontrakt, dels på att många av de nya kontrakten i nya Gallerian Nian är på mellan 7 och 10 år. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,9 (3,5) år. Andelen bostadskontrakt har sjunkit i samband försäljningar. FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel (%)
2004	57	26,8	9
2005	123	60,7	25
2006	100	26,9	11
2007	64	19,5	8
2008	33	26,4	11
>2008	47	81,4	36
Summa		241,7	100
Bostäder	837	49,1	
P-platser	374	1,2	
Summa	1635	292,0	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt (kontraktsvolym)

Avtalade framtida hyresintäkter	2003	2002
Avtalade hyresintäkter år 1	222,7	191,5
D:o bostäder	16,4	22,4
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	572,1	433,6
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	398,0	131,4
Summa	1 209,2	778,9

NOT 3 TOMTRÄTTSAVGÄLDER OCH ARRENDEN

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomtätts- och arrendeavgift uppgick till 7,7 MSEK (6,6) för 2003. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 22 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Totalt	Årsbelopp
Avtalade tomträttsavgälder år 1	7,5	1,2
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	22,5	2,0
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	21,8	4,3
Summa	51,8	7,5

NOT 4 CENTRAL ADMINISTRATION

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Central administration	10,6	13,5	9,4	11,5
Flyttkostnader	0,0	0,5	0,0	0,4
Återföring avsättning av SPP-medel	0,0	-1,7	0,0	0,0
Avskrivningar kontorsutrustning	0,8	0,8	0,6	0,6
Summa	11,4	13,1	10,0	12,5

NOT 5 RESULTAT FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER, KONCERNEN

	Antal	2003	Antal	2002
Fastigheter sålda med vinst	4	20,8	6	71,5
Fastigheter sålda med förlust	3	-7,2	2	-4,0
Försäljningsomkostnader mm		-1,3		-4,7
Summa		12,3		62,8

Fastighetsbeteckning	Postort	Köpeskilling	Bokfört värde	Resultat
Balder 6	Borås	95,0	100,1	-5,1
Masthugget 6:18	Göteborg	180,0	169,8	10,2
Bergsjön 10:3	Göteborg	27,0	20,4	6,6
Bergsjön 12:2	Göteborg	26,0	22,2	3,8
Backa 27:6	Göteborg	25,6	27,4	-1,8
Nibble	Hallstahammar	2,5	2,3	0,2
Bilen	Trollhättan	2,2	2,5	-0,3
Summa		358,3	344,7	13,6

Försäljningsomkostnader mm	-1,3
Resultat fastighetsförsäljningar	12,3

NOT 6 NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Nedskrivning av andelar	12,0	3,0	20,4	103,0
Nedskrivning av fordringar	0,3	0,0	0,3	0,0
Nedskrivning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	12,3	3,0	20,7	103,0

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Lån hos kreditinstitut	-108,6	-139,2	-63,4	-76,9
Checkräkning	-0,3	-0,5	-0,3	-0,5
Skulder till moderföretag	-2,3	-3,0	-2,3	-3,0
Övriga skulder	-1,5	-2,3	-1,5	-2,9
Summa räntekostnader	-112,7	-145,0	-67,5	-83,3
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER				
Kostnader i samband med upptagande och lösen av lån	0,0	-3,4	0,0	-2,3
Pantbrevskostnader	-1,1	-1,0	-1,1	-1,0
Summa övriga finansiella poster	-1,1	-4,4	-1,1	-3,3
Summa	-113,8	-149,4	-68,6	-86,6

NOT 8 SKATTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Resultat före skatt	25,1	51,5	8,0	-90,0
Schablonskatt 28 %	-7,0	-14,4	-2,2	25,2
Justering för ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,5	-3,6	-5,7	-28,6
Korrigerig tidigare års taxering	0,0	-0,8	7,9	94,2
Redovisad skattekostnad	-7,5	-18,8	0,0	90,8

Skatteberäkning i koncernen

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Årets resultat före skatt	25,1	-
Skattemässiga överavskrivningar	-24,2	24,2
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig vinst sålda fastigheter	179,7	-179,7
Övriga poster, nedskrivningar mm	12,4	-10,6
Nyttjat underskottsavdrag	-193,0	193,0
Summa underlag	0,0	26,9
Skattekostnad 28 %	0,0	7,5

NOT 9 FASTIGHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	3 110,5	3 229,9	0,0	4,5
Nyanskaffningar, ny-, om- och tillbyggnader	171,7	44,6	0,0	0,2
Omklassificering och valutaeffekter	-19,5	9,9	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-364,6	-173,9	0,0	-4,7
Summa	2 898,1	3 110,5	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-218,7	-197,3	0,0	0,0
Omklassificering och valutaeffekter	2,0	-0,3	-	-
Avyttringar och utrangeringar	16,7	7,5	0,0	0,0
Årets avskrivning enligt plan	-26,4	-28,6	0,0	0,0
Summa	-226,4	-218,7	0,0	0,0
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-97,6	-97,6	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	3,2	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-94,4	-97,6	0,0	0,0
Summa byggnader och mark	2 577,3	2 794,2	0,0	0,0
Varav mark	209,4	219,2	0,0	0,0
Pågående byggnadsprojekt	140,3	73,2	0,0	0,0
Bokfört fastighetsvärde	2 717,6	2 867,4	0,0	0,0
Varav aktiverad ränta	6,5	2,6	0,0	0,0
Taxeringsvärde	1 345,9	1 519,6	0,0	0,0

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,9	8,6	4,1	6,6
Nyanskaffningar	1,4	1,2	1,6	0,4
Avyttringar och utrangeringar	-0,9	-2,9	-0,9	-2,9
Summa	7,4	6,9	4,8	4,1
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,3	-6,3	-2,5	-4,7
Avyttringar och utrangeringar	0,7	2,8	0,7	2,8
Årets avskrivning enligt plan	-0,8	-0,8	-0,8	-0,6
Summa	-4,4	-4,3	-2,6	-2,5
Planenligt restvärde vid årets slut	3,0	2,6	2,2	1,6

NOT 11 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Företag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde (tSEK)
I Moderföretaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner II A/S, Norge	950421630	Oslo	100%	12 172
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
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%	171 878
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%	650
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100%	10 749
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	101
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
Fastighetspartner Gävle HB	916467-8097	Gävle	100%	125 081
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%	60
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 Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%	39 167
LC Bygg och Förvaltning HB	916518-9334	Linköping	100%	9 558
Fastighets AB Fredriksten	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Geflebostäder AB	556293-7762	Stockholm	100%	23 750
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotelfastighet AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Gefle Bygg & Förvaltning AB	556356-5810	Stockholm	100%	111
Kebema Förvaltningsteknik AB	556474-3093	Stockholm	100%	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100%	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
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
Fastighetspartner Stockholm AB	556561-7676	Stockholm	100%	100

Företag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde (tSEK)
Tillkommer i koncernen				
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%	
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100%	
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%	
Förvaltnings AB Ystadhus	556251-1773	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%	
Gunbarco AB	556246-7422	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%	
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 Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	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%	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,70%	
Summa				1 437 066

NOT 12 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR PER TILLGÅNGSSLAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Fastighetsförvaltning				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	2 577,3	2 730,4	0,0	0,0
Pågående byggnadsprojekt	140,3	8,4	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	3,0	2,6	2,2	1,6
Summa	2 720,6	2 741,4	2,2	1,6
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	-	1 437,1	1 396,4
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 164,8	997,5
Aktier och andelar i intresseföretag	4,1	5,5	0,0	0,0
Övriga aktier och andelar	21,3	21,4	19,7	19,7
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0	37,0	90,8
Andra långfristiga fordringar	20,0	12,3	79,5	72,6
Summa	45,4	39,2	2 738,1	2 577,0
Summa fastighetsförvaltning	2 766,0	2 780,6	2 740,3	2 578,6
Projektfastigheter				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	0,0	63,8	0,0	0,0
Pågående arbeten	0,0	64,8	0,0	0,0
Summa	0,0	128,6	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	3,2	3,2	3,2	3,2
Andra långfristiga fordringar	13,8	10,3	13,8	10,3
Summa	17,0	13,5	17,0	13,5
Summa projektfastigheter	17,0	142,1	17,0	13,5

Risikkapitaltillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i intresseföretag	51,0	59,7	52,3	59,7
Övriga aktier och andelar	62,8	59,9	61,6	59,9
Andra långfristiga fordringar	2,4	1,0	2,4	1,0
Summa risikkapitaltillgångar	116,2	120,6	116,3	120,6
Summa anläggningstillgångar	2 899,2	3 043,3	2 873,6	2 712,7

NOT 13 AKTIER OCH ANDELAR PER TILLGÅNGSSLAG

	Org. nummer	Kapitalandel	Säte	Bokfört värde
Fastighetsförvaltning				
Moderföretaget:				
HB Näringshuset	916637-2897	50 %	Stockholm	19,7
Tillkommer i koncernen:				
Fastighets AB Stallmästargården	556080-0467	50 %	Stockholm	4,1
Holmaveien 20 AS		10 %	Oslo	1,6
				25,4

Projektfastigheter

Moderföretaget:				
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	50 %	Stockholm	3,2
				3,2

Risikkapitalrörelsen

Moderföretaget:				
Alberto Biani S.p.A	02453810240	22 %	(Italien)	19,4
LinkMed AB	556543-6127	18 %	Stockholm	23,8
LinkTech AB	556516-1543	12 %	Linköping	26,7
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	29 %	Jönköping	8,1
Sygn Software AB	556566-9453	49 %	Upplands Väsby	10,1
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24 %	Stockholm	8,0
Vue Interactive World AB	556648-8671	32 %	Stockholm	1,5
				97,6
Snowdrops AB	556569-9310	1 %	Stockholm	0,1
E-tel Ltd		3 %	(England)	11,0
Moving Digital AB	556615-7870	40 %	Stockholm	5,2
				113,9

Tillkommer i koncernen:

Beep Network AB *)	556513-5299	18 %	Stockholm	1,2
Resultatandelar i intresseföretag				-1,3

Summa risikkapitalrörelsen **113,8**

Summa aktier och andelar **142,4**

*) Under året koncerninternt överlåtna.

Intresseföretag i koncernen	Eget kapital	Org. nummer	Resultatandel	Goodwill avskrivning	Summa	Bokfört värde
Alberto Biani S.p.A *)		02453810240	0,7	-0,1	0,6	20,0
Sygn Software AB *)	1,2	556566-9453	-0,8	-0,5	-1,3	8,8
Litium Affärskommunikation AB	2,1	556562-1835	0,2	-0,4	-0,2	7,9
Vue Interactive World AB	0,7	556648-8671	0,2	-0,1	0,1	1,6
Synoco Scandinavia AB	6,6	556550-9014	0,0	-0,2	-0,2	7,8
Moving Digital AB	0,1	556615-7870	0,0	-0,3	-0,3	4,9
Summa			0,3	-1,6	-1,3	
Fastighets AB Stallmästargården *)	-11,7	556080-0467	-1,4	0,0	-1,4	4,1
Summa			-1,1	-1,6	-2,7	55,1

*) avser rapportering per 030430 resp 030630.

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PER TILLGÅNGSSLAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Fastighetsförvaltning				
Reversfordringar	16,6	8,7	79,5	72,6
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	0,0	0,0
Övrigt	3,3	3,5	0,0	0,0
Summa	20,0	12,3	79,5	72,6
Projektfastigheter				
Reversfordringar	13,8	10,3	13,8	10,3
Summa	13,8	10,3	13,8	10,3
Riskkapitalrörelsen				
Reversfordringar	1,2	0,5	1,2	0,5
Konvertibla skuldebrev	1,2	0,5	1,2	0,5
Summa	2,4	1,0	2,4	1,0
Summa andra långfristiga fordringar	36,2	23,6	95,7	83,9

Specifikation förfallostruktur reversfordringar och konvertibla skuldebrev

Förfall	Genomsnittlig ränta (%)	Belopp
2004	6,5	25,2
2005	-	0,0
2006	6,5	5,0
2007	5,5	2,2
2008	6,5	0,4
>2008	-	0,0
Summa		32,8

Större delen av reverserna med förfall 2004 löper tills vidare.

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Kostnader i samband med upptagande av lån	0,0	0,0	0,0	0,7
Övriga förutbetalda kostnader, inkl lager, bränsle	7,0	8,5	4,2	4,4
Upplupna hyresintäkter	1,6	2,3	1,6	1,1
Summa	8,6	10,8	5,8	6,2

NOT 16 KASSA OCH BANK

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Kassa- och banktillgodohavanden	58,5	29,8	54,8	22,0
Kortfristiga placeringar	14,4	0,0	14,4	0,0
Kassa och bank	72,9	29,8	69,2	22,0
Börsvärde på kortfristiga placeringar per 31/12 2003	14,4	0,0	14,4	0,0

NOT 17 EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Reserv-fond	Omräknings-differens	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Koncernen						
Vid årets början	537,1	92,1	13,3	69,7	32,7	744,9
Disponering av årets resultat		0,1		32,6	-32,7	0,0
Utdelning				-25,5		-25,5
Valutaeffekt			-6,3	-0,6		-6,9
Återköp egna aktier				-1,7		-1,7
Årets resultat					17,6	17,6
Vid årets slut	537,1	92,2	7,0	74,5	17,6	728,4

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Erhållet/ Lämnat tillskott	Årets resultat	Summa
Moderföretaget							
Vid årets början	537,1	78,5	10,6	205,4	25,0	0,8	857,4
Disposition enligt stämmobeslut			0,1	25,7	-25,0	-0,8	0,0
Återköp egna aktier				-1,7			-1,7
Utdelning				-25,5			-25,5
Erhållna/Lämnade tillskott				-138,2	138,2		0,0
Årets resultat						8,0	8,0
Vid årets slut	537,1	78,5	10,7	65,7	138,2	8,0	838,2

Per 03-12-31 var aktiekapitalet fördelat på 53 711 212 aktier à nominellt 10 kr, varav 2 656 000 var återköpta.

					Totalt antal aktier	Förändring av aktie- kapital	Totalt aktie- kapital
Ny- och fondemissioner	Datum	Förändring	Antal				
Förvärv av Fastighets AB Landeriet	maj -96	Ökning	15 000 000		39 128 970	150,0	391,3
Förvärv av Storheden Invest AB	maj -97	Ökning	3 200 000		42 328 970	32,0	423,3
Fondemission 1:4	jun -98	Ökning	10 582 242		52 911 212	105,8	529,1
Förvärv av V2H Supercast AB	nov -00	Ökning	800 000		53 711 212	8,0	537,1

NOT 18 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	31,6	24,2	0,0	0,0
Övriga avsättningar	0,0	0,3	0,0	0,0
Summa	31,6	24,5	0,0	0,0

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/FORDRAN

	Koncernen		Moderföretaget	
Specifikationer	2003	2002	2003	2002
Temporär skillnad	-829,9	-1 054,0	0,0	0,0
Skattemässigt övervärde HB/KB	472,0	460,0		
Temporär skillnad netto	-357,9	-594,0		
Uppskjuten skatteskuld 28 %	-100,2	-166,3	0,0	0,0
Underskottsavdrag	245,0	441,0	132,0	324,4
Uppskjuten skattefordran 28 %	68,6	123,5	37,0	90,8
Uppskjuten skattefordran/skuld	-31,6	-42,8	37,0	90,8
Avsatt för uppskjuten skatteskuld/fordran	-31,6	-24,2	37,0	90,8
Ej avsatt för uppskjuten skatt	0,0	18,6	0,0	0,0

	2003		2002	
Förändringsspecifikation i koncernen	Underlag	Skatt 28 %	Underlag	Skatt 28 %
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	441,0	123,5	437,0	122,4
Utnyttjat	-193,0	-54,0	-69,0	-19,3
Övrigt	-3,0	-0,8	73,0	20,4
Vid årets utgång	245,0	68,6	441,0	123,5
Temporär skillnad netto				
Vid årets ingång	-594,0	-166,3	-670,0	-187,6
Förändring	236,1	66,1	76,0	21,3
Vid årets utgång	-357,9	-100,2	-594,0	-166,3
Totalt	-153,0	-42,8	-233,0	-65,2
Årets förändring	40,1	11,2	80,0	22,4
Utgående	-112,9	-31,6	-153,0	-42,8

Årets förändring +11,2 MSEK jämfört med redovisat -7,5 är en skillnad på 18,7 vilket motsvaras av den uppskjutna skatt bolaget ej gjorde avsättning för föregående år enligt beslut i styrelsen.

NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Fastighetslån	1 942,5	2 092,8	1 160,0	1 430,6
Byggnadskreditiv	100,0	54,4	100,0	54,3
Checkräkning	0,0	4,4	0,0	4,4
Summa	2 042,5	2 151,6	1 260,0	1 489,3

Specifikation checkräkningskredit

Beviljad kreditgräns	10,0	10,0	10,0	10,0
Outnyttjad del	-10,0	-5,6	-10,0	-5,6
Utnyttjat kreditbelopp	0,0	4,4	0,0	4,4

Långfristiga skulder utgörs av lån för finansiering av fastigheter. Stor del av koncernens fastighetslån är formellt sett kortfristiga men betraktas som långfristiga. Kortfristig del av skulden (nästa års amortering) är 35 MSEK (25). FastPartner har inga utestående derivat på balansdagen. Lånen redovisas till anskaffningsvärde.

Nedan redovisas löptiden och räntebindning på koncernens fastighetslån.

Förfalloår	Medelränta (%)	Räntebindning	Låneavtal
2004 *)	4,5	777,8	797,2
2005	6,0	184,5	184,5
2006	5,4	47,5	47,5
2007	6,5	349,0	149,0
2008	4,9	523,5	523,5
>2008	6,9	60,2	365,2
Summa	5,2	1 942,5	2 066,9

*) Häri ingår 64 MSEK som avser 59 MNOK omräknat till kursen 1,086

Riskhantering

FastPartner har lån i norska kronor 59 MNOK (61) för finansiering av de norska fastigheterna. Någon valutasäkring för det egna kapitalet finns ej. Kassaflödesrisken hanteras genom att viss del av låneportföljen löper med fast ränta. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Bolaget strävar efter en lång genomsnittlig löptid och en låg genomsnittlig räntenivå. FastPartner har i dag inga bekräftade kreditavtal utöver checkräkningskrediten. För att hantera refinansieringsrisken och likviditetsrisken kommer FastPartner under 2004 att arbeta fram kreditramar inom vilka löften om refinansiering finns. Eftersom FastPartner tillämpar anskaffningsvärdemetoden för finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder påverkas inte värdet löpande räntenivån.

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Skulder till närstående, Compactor Fastigheter AB *)	13,0	28,2	13,0	28,2
Övriga skulder	29,0	29,3	0,3	0,6
Summa	42,0	57,5	13,3	28,8

*) Skulden till Compactor Fastigheter AB har under året amorterats med 14,8 MSEK. Lånet löper med 8,0 procents årlig ränta i enlighet med ursprungligt avtal.

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Förutbetalda hyror	25,5	23,4	22,7	17,6
Upplupna räntekostnader	10,2	15,7	6,3	8,8
Övriga upplupna kostnader	11,5	20,3	10,7	18,6
Summa	47,2	59,4	39,7	45,0

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Fastighetsinteckningar	2 400,0	2 640,1	0,0	0,0
Företagsinteckningar	7,6	7,6	0,0	0,0
Andelar	0,0	0,0	284,7	308,4
Kassa och bank	25,5	0,0	25,5	0,0
Summa	2 433,1	2 647,7	310,2	308,4

NOT 24 ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Borgensåtaganden	25,6	27,3	1 689,6	1795,9
Garanti för avyttrade bolag*)	8,6	8,6	25,0	25,0
Ansvar för eventuell uppskjuten skatt	0,0	19,0	0,0	0,0
Betalningsansvar för skulder i handels- och kommanditbolag	3,7	3,8	390,8	3,8

I beloppet borgensförbindelser i moderföretaget ingår borgen för dotterföretags skulder till kreditinstitut om 1 260,0 (1484,9) som enligt kommissionsavtal är bokförda i moderföretagets balansräkning.

*) Utfallet i ett antal kvarstående vinstandelsavtal bedöms uppgå till mellan -8,6 MSEK och +13,0 MSEK. Under året har 1(0) nytt avtal ingåtts, och 1(0) avslutats med ett resultat om 2,0 MSEK.

Kapitaltäckningsgaranti för Deamatrix Förvaltning AB t.o.m 2004-12-31 gemensamt med Peab Sverige AB.

NOT 25 PERSONAL, STYRELSE OCH REVISORER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Medelantal anställda	33	39	13	11
varav män	24	29	10	10

Löner och ersättningar

Styrelse och vd	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	9,9	11,6	4,9	4,3
Summa	11,5	13,1	6,5	5,9

Sociala kostnader

Styrelse och vd	0,8	0,6	0,8	0,6
varav pensionskostnader	0,3	0,1	0,3	0,1
Övriga anställda	4,9	6,2	2,6	2,6
varav pensionskostnader	1,5	2,3	1,0	1,2
Summa	5,7	6,9	3,4	3,2

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Ersättning till revisorer				
Avseende revision	0,5	0,9	0,5	0,9
Övriga konsultationer	0,2	0,4	0,2	0,2

Till styrelsen har utgått ersättning om 600 (600) tkr, varav ordföranden erhållit 150 tkr och övriga ledamöter 75 tkr vardera. Suppleanterna har erhållit ett halvt arvode, 37,5 tkr, vardera. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) tkr. Härutöver har erlagts pensionspremier om 336 (112) tkr. 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.

Till övriga ledande befattningshavare, totalt 2 (2) personer har utgått fast lön inkl bilförmåner om 1 404 (1 269) tkr. Pensionspremier om 865 (787) tkr har 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.

Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. I FastPartnerkoncernen förekommer främst åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Redovisningsrådet ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen försäkras hos Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan varför den klassas som premiebestämd.

Sjukfrånvaro

Totalt	5 %	2 %
Långtidssjukfrånvaro	4 %	1 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	0 %	0 %
Sjukfrånvaro för män	6 %	1 %
Sjukfrånvaro anställda 30 - 49 år	3 %	1 %
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	2 %	1 %

Siffror anges inte för moderföretaget då grupperna är alltför små.

NOT 26 SPECIFIKATION KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderföretaget	
	2003	2002	2003	2002
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	4,9	5,2	2,5	5,6
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	0,3	0,0	0,1	0,0

Förslag till resultatdisposition

Återfinns i förvaltningsberättelsen på sid 35.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 9 mars 2004



Peter Lönnqvist
Styrelseordförande



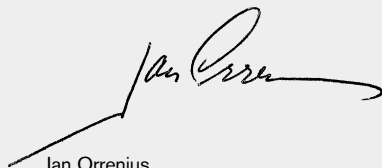
Jens Engwall



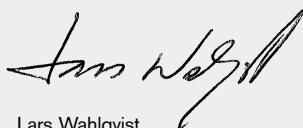
Lars Karlsson



Bo Lengholt



Jan Orrenius



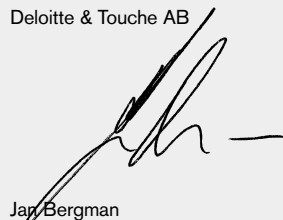
Lars Wahlqvist



Sven-Olof Johansson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2004

Deloitte & Touche AB



Jan Bergman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN 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 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättningskyldig 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 och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 15 mars 2004

Deloitte & Touche AB



Jan Bergman
Auktoriserad revisor

Styrelse



PETER LÖNNQUIST

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



JENS ENGWALL

Haninge, född 1956.
Verkställande direktör i Kungsleden AB.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Bland annat bolag inom Kungsledenkoncernen.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).



LARS KARLSSON

Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: Bland annat IFS AB, LinkTech AB, LinkMed AB och Mjärdevi Science Park AB.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).



BO LENGHOLT

Stockholm, född 1949. Verkställande direktör i Recapital AB.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1997.
Övriga uppdrag: Smarteq AB.
Antal aktier i FastPartner via bolag: 50 000 (förra året: 1 000 000).

Styrelse



JAN ORRENIUS

Uppsala, född 1934. Advokat.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Bland annat Termoregulator och Syneco.
Antal aktier i FastPartner: 10 000 (förra året: 10 000).



LARS WAHLQVIST

Danderyd, född 1938. Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Övriga uppdrag: Bland annat Smarteq AB.
Antal aktier i FastPartner: 17 812 (förra året: 17 812).



ANDERS KELLER

(suppleant)
Stockholm, född 1940. Jur kand.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Suppleant sedan 1997.
Övriga uppdrag: Travelnet Nordic AB (TNN) och vice ordförande i Grupptalan mot Skandia.
Antal aktier i FastPartner: 6 250 (förra året: 6 250).



CHRISTOPHER JOHANSSON

(suppleant)
Stockholm, född 1977.
Doktorand vid KTH.
Suppleant i FastPartners styrelse sedan 1998.
Övriga uppdrag: Suppleant Compactor Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner: 2 000 (förra året: 2 000).

Ledning och revisorer



SVEN-OLOF JOHANSSON

Stockholm, född 1945.

Verkställande direktör sedan 1997.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen, samt Fastighets AB Stallmästaregården och LinkTech AB.

Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående:

37 894 000 (förra året: 37 778 000).

ANDERS LARSSON

Stockholm, född 1964.

Ekonomichef.

Anställd år 1997.

Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

PER-ARNE JOHANSSON

Stockholm, född 1945.

Fastighetschef.

Anställd år 1992.

Antal aktier i FastPartner: 1 250
(förra året: 1 250).

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

JAN-OLOF JODIN

Regionchef Väst och Syd.

EGON HÅKANSSON

Regionchef Gävleborg.

REVISOR: DELOITTE & TOUCHE AB.

JAN BERGMAN

Född 1951.

Huvudansvarig auktoriserad revisor.

Fastighetsförteckning

REGION ÖRESUND

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Boken 3	Oscarsgatan 7 A - C	Ystad	2 167	1 705	38	0	0	0	1 667	0	0	1 440
Carl 1	Stora Östergatan 36 - 38	Ystad	1 910	1 937	0	619	0	0	1 318	0	0	1 660
Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	3 881	0	0	3 500
Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	1 395	0	0	1 070
Karna 7	Stortorget 14 - 15	Ystad	2 164	6 564	303	842	28	0	5 391	0	0	5 500
Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	1 064	0	0	875
Christina 12	Klostergatan 9 A -B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	1 151	0	0	950
Magnus 46	Apgränd 2 A - B	Ystad	2 356	4 524	0	862	0	0	3 662	0	0	3 935
Bredäng 1:53 ☐	Jämjö	Karlskrona	494	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:54 ☐	Jämjö	Karlskrona	476	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:55 ☐	Jämjö	Karlskrona	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:56 ☐	Jämjö	Karlskrona	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:64 ☐	Jämjö	Karlskrona	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:65 ☐	Jämjö	Karlskrona	498	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa region Öresund (m²)			16 980	22 221	341	2 323	28	0	19 529	0	0	18 930
Summa region Öresund (%)					1,5	10,5	0,1	0,0	87,9	0,0	0,0	

REGION VÄST

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Kortedala 37:3***	Dagjänningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	3 013	0	227	0	0	0	0	2 240
Sandarna 20:3***	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	712	0	306	0	0	0	0	610
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	0	2 850
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5 - 17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	0	2 000
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal	13 043	4 917	4 217	0	700	0	0	0	0	3 400
Backa 22:7***	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	0	1 300
Backa 22:16***	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	0	900
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	0	3 000
Bosgården 1:32 ☐	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbtorget 4 - 10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	0	3 915
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	0	1 520
Summa region Väst (m²)			85 737	32 284	10 989	6 819	14 476	0	0	0	0	21 735
Summa region Väst (%)					34,0	21,1	44,8	0,0	0,0	0,0	0,0	

REGION STOCKHOLM, MÄRSTA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Märsta 11:8 ☐	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	0	7 300
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	0	4 600
Märsta 1:189	Märsta centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	0	3 525
Märsta 1:190	Märsta centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	0	4 200
Märsta 1:191	Märsta centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	0	950
Märsta 1:192***	Märsta centrum	Märsta	3754	3137	0	3137	0	0	0	0	0	2 100
Märsta 1:193	Märsta centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	0	1 480
Märsta 1:194	Märsta centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	0	2 030
Märsta 1:217	Märsta centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	0	5 700
Märsta 1:199	Märsta centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	0	2 435

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

*** tomträtt

☐ obebyggda fastigheter

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Märsta 1:200	Märsta centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	0	3 900
Märsta 1:201	Märsta centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	0	525
Märsta 1:202	Märsta centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	0	1 540
Märsta 1:203 ☐	Märsta centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	0	664
Steninge 8:313***	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	472	0	200
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	0	2 250
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	0	1 000
Summa region Stockholm, Märsta (m²)			111 753	50 201	9 003	13 527	17 081	4 300	5 818	472	0	44 399
Summa region Stockholm, Märsta (%)					17,9	26,9	34,0	8,6	11,6	0,9	0,0	

REGION STOCKHOLM, LUNDA/SPÅNGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Robertsfors 3***	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	0	4 700
Robertsfors 4***	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	0	5 300
Rånäs 1***	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	0	33 500
Skebo 3***	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	0	7 700
Skultuna 1***	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	0	7 100
Skultuna 2***	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	0	1 200
Skultuna 5***	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	0	1 030
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	0	3 500
Gustav 1	Skogsängsvägen 16 - 36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	0	835
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15 - 39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	0	2 000
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 288	970		4 318	0	0	0	0	2 900
Summa region Stockholm, Lunda/Spånga (m²)			146 529	78 236	31 208	1 740	42 760	2 441	88	0	0	69 765
Summa region Stockholm, Lunda/Spånga (%)					39,9	2,2	54,7	3,1	0,1	0,0	0,0	

REGION STOCKHOLM, VÄSTBERGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Arbetslaget 1***	Elektrav 83 - 85/Lerkrogsv 13	Hägersten	8 000	9 900	4 150	0	5 750	0	0	0	0	19 400
Arbetslaget 2***	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	0	18 700
Timpenningen 5***	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	0	8 300
Arbetsbasen 3***	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	0	700
Lönelistan 1***	Elektrav 79 - 81/Västbergav 14	Hägersten	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	0	2 700
Lönelistan 2*** ☐	Västbergavägen 18 - 20	Hägersten	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2*** ☐	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	860
Summa region Stockholm, Västberga (m²)			52 226	57 147	14 563	0	42 584	0	0	0	0	50 660
Summa region Stockholm, Västberga (%)					25,5	0,0	74,5	0,0	0,0	0,0	0,0	

REGION STOCKHOLM, ÖVRIGT

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2004 (kkkr)**
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Blyet 5***	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	0	2 500
Hamnaren 12	Täppgatan 22 - 24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	0	1 500
Väduren 10	Järnagatan 5 - 7	Södertälje	1 888	4 039	81	1 454	0	0	2 504	0	0	3 650
Metallen 1	Skälängsgatan 3 - 13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	5 779	0	0	5 050
Valhall Norra 22 ☐	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	0	730
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A - B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 900
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	0	6 000

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2004 (kk)	2004 (kk)**
Particentralen 8***	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	0		4 600
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	0		2 850
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0		160
Trekanten 9	Adelswärdsg 4 - 8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 529	2 457	273	0	1 201	0	0		4 435
Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	665	1 081	0	0	2 410	0	0		2 450
Summa region Stockholm, Övrigt (m²)			103 527	48 512	9 902	7 447	13 368	4 106	13 689	0	0		40 825
Summa region Stockholm, Övrigt (%)					20,4	15,4	27,6	8,5	28,2	0,0	0,0		
Summa region Stockholm (m²)			414 035	234 096	64 129	22 714	115 792	10 847	19 596	1 018	0		
Summa region Stockholm (%)					27,4	9,7	49,5	4,6	8,4	0,4	0,0		

REGION GÄVLEBORG

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2004 (kk)	2004 (kk)**
Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	3 335	19 176	0	0	0	2 084	17 091		48 700
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A - C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	0		14 900
Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	139	0	1 741	0	0		1 230
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	1 609	0	0		1 326
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	1 611	0	0		1 338
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	0		2 328
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22 - 24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	0		3 642
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	0		1 085
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	0		917
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	0		1 016
Väster 16:9	Valbogatan 2 A - B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	0		864
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	0		1 764
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	0		1 830
Väster 4:3	Västra vägen 54 - 56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	0		2 540
Summa region Gävleborg (m²)			51 841	83 671	7 117	19 616	588	0	21 060	18 199	17 091		83 480
Summa region Gävleborg (%)					8,5	23,4	0,7	0,0	25,2	21,8	20,4		
Summa Sverige (m²)			568 593	372 272	82 576	51 472	130 884	10 847	60 185	18 671	17 091		
Summa Sverige (%)					22,2	13,8	35,2	2,9	16,2	5,0	4,6		

REGION NORGE

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2004 (kk)	2004 (kk)**
Ulvenveien 75	Ökern	Oslo	3 120	6 217	5 595	0	622	0	0	0	0		7 200
Krokstjønnsv. 15		Bergen	8 732	6 825	1 706	0	5 119	0	0	0	0		5 300
Summa Norge (m²)			11 852	13 042	7 302	0	5 740	0	0	0	0		12 500
Summa Norge (%)					56,0	0,0	44,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa FastPartner-koncernen (m²)			580 445	385 314	89 878	51 472	136 624	10 847	60 185	19 217	17 091		
Summa FastPartner-koncernen (%)					23,3	13,4	35,5	2,8	15,6	5,0	4,4		

DELÄGDA FASTIGHETER, ANDEL 50%

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarearea (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2004 (kk)	2004 (kk)**
Näringen 5:1 **	Lötlångsgatan 14 - 16	Gävle		31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0		
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm		1 568	4 919	2 880	300	0	0	1 739	0		
Haga 2:7	Brunnsviksvägen	Solna		11 768	4 600	0	0	0	4 600	0	0		
Summa delägda fastigheter				44 613	29 919	4 920	300	18 360	4 600	1 739	0		
						16,4	1,0	61,4	15,4	5,8	0,0		

Ordlista, definitioner

BELÅNINGSGRAD:

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD:

Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, nedskrivningar, avyttringar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.

RESULTAT PER AKTIE:

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL:

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL:

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

DRIFTNETTO %:

Driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

ÖVERSKOTTSGRAD:

Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD:

Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde.

SYNLIGT KAPITAL:

Bokfört eget kapital.

SOLIDITET:

Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.

SYNLIGT EGET KAPITAL/AKTIE:

Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

SUBSTANSVÄRDE/AKTIE:

Synligt eget kapital/aktie med tillägg för fastigheternas övervärde exklusive uppskjuten skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT:

Resultat före skatt exklusive försäljningar och nedskrivningar.

FASTIGHETSKOSTNADER:

Summan av driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

JÄMFÖRBART BESTÅND:

Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de hade innehafts under hela den aktuella perioden. Förvärvade ej tillträdde fastigheter exkluderas i sin helhet.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER:

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER:

Skulder som löper med avtalad ränta.

KASSAFLÖDE:

Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital.

EKONOMISK VAKANSGRAD:

Redovisad vakans dividerat med totalt bedömt hyresvärde.

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

Värmlandsgatan 19
413 27 Göteborg
Tel 031-14 62 60
Fax 031-14 62 40

FASTPARTNER AB GÄVLE

Box 1226
801 36 Gävle
Besöksadress Drottninggatan 9
Tel 026-12 46 30
Fax 026-12 27 11

FASTPARTNER AB LUNDA/SPÅNGA

Domnarvsgatan 2 C
163 53 Spånga
Tel 08-402 34 60

FASTPARTNER AB MÄRSTA

Box 155
195 24 Märsta
Besöksadress Nymärsta gränd 3
Tel 08-591 215 65
Fax 08-591 187 28

FASTPARTNER AB YSTAD

Stora Östergatan 36
271 34 Ystad
Tel 0411-102 80
Fax 0411-189 15

FASTPARTNER AB VÄSTBERGA

Lerkroksvägen 19
126 79 Hägersten
Tel 08-645 40 44



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