

Årsredovisning 2008



FastPartner

INNEHÅLL

- 01 Året i korthet
- 02 Detta är FastPartner
- 06 VD-ord
- 09 Affärsidé, mål och strategi
- 10 Marknad
- 11 Våra fastigheter
- 15 Regionöversikt
- 16 Region Stockholm
- 21 Region Gävleborg
- 23 Region Väst
- 24 Fastighetsförteckning
- 27 Miljö
- 28 Medarbetare
- 30 Finansiering och finansförvaltning
- 32 Aktie och aktieägare
- 34 Fem år i sammandrag
- 35 Definitioner
- 36 Ledning
- 37 Styrelse och revisorer
- 38 Förvaltningsberättelse
- 42 Resultaträkningar koncernen
- 43 Balansräkningar koncernen
- 44 Resultaträkningar moderföretaget
- 45 Balansräkningar moderföretaget
- 46 Förändringar i eget kapital
- 47 Kassaflödesanalyser
- 48 Redovisningsprinciper och noter
- 59 Årsredovisningens undertecknande
- 60 Revisionsberättelse
- 61 Bolagsstyrningsrapport
- 64 Internkontrollrapport
- 65 Adresser



På FastPartner har vi alltid haft fokus på hur lokalerna ska användas och när hyresgästerna behöver vårt stöd. Det har gjort att vårt arbetssätt är starkt präglad av flexibilitet och snabbhet.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2009–2010

Delårsrapport per 31 mars 2009	22 april 2009
Årsstämma 2009	22 april 2009
Delårsrapport per 30 juni 2009	27 augusti 2009
Delårsrapport per 30 september 2009	22 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	Februari 2010

ÅRSSTÄMMA

Välkomna till FastPartners årsstämma den 22 april 2009 klockan 16.00 på Scandic Sergel Plaza, adress Brunkebergs torg 9 i Stockholm.

2008

Hyresintäkterna för verksamhetsåret ökade till 488,2 (381,5) MSEK.

Förvaltningsresultatet förbättrades till 221,8 (170,0) MSEK.

Resultat före skatt uppgick till -107,8 (471,7) MSEK.

Resultat per aktie blev -1,52 (7,16) kr.

Balanserade vinstmedel i koncernen uppgick till 906,1 (1 072,8) MSEK.

Föreslagen utdelning 1,75 (1,75) kr/aktie.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Vi har förvärvat samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB. Bolaget äger fastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm. Inga avyttringar har gjorts.
- Vi har fortsatt att göra investeringar och hyresgäst Anpassningar i befintligt fastighetsbestånd, framför allt i Västberga, Gävle och Lunda.
- Färdigställda projekt under året är höglagret i Gävle, butikslokaler i Märsta och produktionslokaler i Västberga.

NYCKELTAL

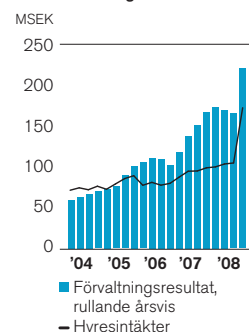
	2008	2007	2006
Resultat, kr/aktie	-1,52	7,16	6,18
Utdelning, kr/aktie	1,75*	1,75	1,60
Eget kapital, kr/aktie	30,3	33,60	28,0
Soliditet %	32,7	37,2	36,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	1,8
Driftnetto, %	7,6	7,1	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	0,5	13,6	11,4
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	23,2	24,2

*Föreslagen utdelning enligt 2008 års vinstdisposition.

FÖRVALTNINGS- RESULTAT 2008

221,8 MSEK

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Hyresintäkterna för fjärde kvartalet 2008 inkluderar engångsansättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning från en av koncernens fastigheter i Gävle.

Det lilla extra Kan få en stor betydelse

Ända sedan starten har vi på FastPartner arbetat för att förbättra vardagen för våra hyresgäster. För att lyckas med detta har vi alltid haft en tät dialog med våra hyresgäster. Vi eftersträvar att hela tiden arbeta för att göra det lilla extra, hitta enkla lösningar och att vara snabba och tydliga i alla led. Att minska på krånglet. För oss handlar det om nyfikenhet och att vara öppen för idéer. När vi lyckas inverkar vi positivt på våra hyresgästers vardag och i förlängningen även affärsverksamhet. Då får det där lilla extra en ganska stor betydelse.

VAD, VAR, HUR OCH VARFÖR

VAD Svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter.

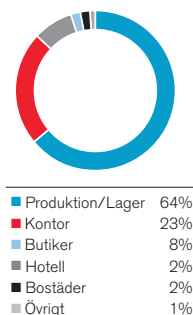
VAR Vårt fastighetsbestånd är fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm och Gävle. Lokalerna är i första hand anpassade för verksamhet inom kontor, produktion och/eller lager, så kallade kombinationslokaler.

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

VARFÖR FastPartner grundades 1987 av bland andra Ica, Skandia och Skanska. Målet var att bilda ett nytt effektivt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. År 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade fastighetsaktiebolaget Landeriet. Vi bytte namn till FastPartner år 2000. FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006, då Nasdaq OMX Stockholm öppnade, är aktien noterad på Mid Cap-listan.



Ytfördelning koncernen



FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2008-12-31

Koncernen	2008	2007	2006	2005	2004
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	4192,6	3 943,5	3 177,1	2 781,9	3 270,8
Hyresintäkter, MSEK	488,2	381,5	320,5	331,3	298,2
Driftnetto, MSEK	345,3	252,7	190,5	205,4	178,2
Uthyrningsgrad, %	91,5	90,3	89,0	90,4	90,6
Area, tkvm	483,0	475,3	440,8	419,9	416,4

Med blicken mot horisonten Och fötterna på jorden



VI TÄNKER SNABBT...

På FastPartner har alltid handling gått före ord. Våra hyresgäster ska märka att saker och ting blir gjorda och känna att de kan lita på oss. Därför eftersträvar vi att vara enkla att ha att göra med och försöker tänka ett steg längre. Vissa kallar det proaktivitet. Vi kallar det sunt förnuft.

...OCH JOBBAR LÅNGSIKTIGT

FastPartner står på en stabil ekonomisk grund. Det tillsammans med ett långsiktigt tänkande i förvaltningen av våra fastigheter gör att våra hyresgäster kan känna sig trygga i sin relation med oss. Våra lokaler är lokaler att utvecklas i. Även i framtiden.

Vikten av att tänka långsiktigt

- De flesta av FastPartners hyresgäster består av företag. Och företag utvecklas. På FastPartner är vi experter på att följa med i våra hyresgästers olika utvecklingsstadier och anpassa hyresgästernas lokaler.
- Investeringar tar ofta en tid att skriva av. Därför ser vi alltid på våra fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv. På så sätt kan vi skapa fastighetslösningar som både motsvarar hyresgästernas behov och som är ekonomiskt fördelaktiga för FastPartner.

Långsiktiga Men inte långgrandiga



NÄRA RELATIONER

För att bli framgångsrik måste man våga. I vår bransch handlar det om att se framåt och våga satsa på det man tror på. Vi tror på styrkan som finns i en nära relation. Därför har vi en tät dialog med våra hyresgäster. Det är med den filosofin vi har utvecklat vårt erbjudande.

ENGAGEMANG SOM MÄRKS

Det är vårt engagemang som har tagit oss dit vi är i dag och som gör att vi står starka i både upp och nedgång. Genom våra medarbetare har vi gedigen erfarenhet av branschen och de lösningar vi arbetar med har ett tydligt mål. Att skapa ett mervärde för våra hyresgäster.

Vi är snabba till beslut och handling

Snabbhet till beslut och verkställande utgör grunden i det sätt som FastPartner arbetar. Vår snabbhet visar sig genom att:

- Vi har effektiviserat den tid som går till utredningsprocessen i nya fastighetsprojekt.
- Vi genom egen drift av våra fastigheter snabbare än andra kan lösa stora och små problem för våra hyresgäster.
- Vi är snabba med att utvärdera om en hyresgäst passar för våra lokaler.
- En kund till FastPartner alltid möter en beslutsam person.
- Vi är snabba med att tillsätta nya hyresgäster.

Lokaler för alla sinnen Inte bara det ekonomiska



MÄNSKLIGA MILJÖER

Vissa platser har en speciell dragningskraft. Vad det beror på kan variera, men ofta handlar det om en lyckad symbios mellan lokalen och hyresgästen. På FastPartner sätter vi alltid användningen av lokalen i första rummet. Därefter kan vi göra rätt val av material, färger och ljus.

VI BYGGER ARBETSRO

En bra arbetsmiljö ska både uppmuntra till möten mellan kollegor och med kunder. Det ska vara en miljö som man trivs i och vill komma tillbaka till. Det är inte bara något vi på FastPartner strävar efter. Det har blivit ett honnörsord.

Engagemang som konkurrensfördel

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

- Vi gärna driver på för att beslut som fattas också genomförs.
- Vi har byggt upp ett stort nätverk av pålitliga leverantörer.
- Vi genom lokala förvaltningskontor kan arbeta nära våra hyresgäster.
- Vi lyssnar på våra hyresgäster och tillsammans med dem ständigt utvecklar våra fastigheter.

En våning i New York

När högkonjunkturen hösten 2008 tog sitt svan hopp ned i rädslans och ovisshetens stålbad blev en bostad i New York som jag disponerar ett antal månader per år en bidragande orsak till att FastPartner nu står väl rustat för att möta finanskrisen.

Det är en stor fördel att vara på plats mot att på annat håll följa händelseförloppen i media och andra informationskanaler. Trots min berg- och dalbana som fattig och rik affärsman med bland annat tidigare stora innehav i svensk bilindustri och nu som majoritetsägare i ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag är jag självklart helt okänd för Wall Streets aktörer. Men det skapar en nyfikenhet när jag presenterar mig och min bakgrund. Utan hjälp av några dörröppnare har jag i New York skaffat mig ett bra kontaktnät med personer från både finans- och fastighetsbranschen men även inom media. Men nog så viktigt är de kontakter jag skapat med personer utanför dessa kretsar. Detta har gett mig en bättre insikt om hur en "vanlig" amerikan tycker och tänker vilket har stor betydelse när det gäller att förstå politiska beslut i USA som skulle vara omöjliga i Sverige eller vice versa. Ordspråket "All business is local business" stämmer. Dock ej när det gäller New York; där gäller "all business is global business". Vi kan tycka vad vi vill om vad som händer på Wall Street men förr eller senare händer samma sak här hos oss.

Under åren 2006 och 2007 hade jag möten med företrädare för två av de fem stora investmentbankerna på Wall Street. Efter dessa möten där strukturerade produkter som CDO och CDS presenterades som nya placeringsalternativ med tripple AAA rating blev jag helt övertygad om att finansmarknaden så småningom skulle hamna i den situation som vi idag befinner oss i. Den enorma belåning som belastade dessa produkter kombinerat med de fem stora investmentbankernas skuldsättningsgrad som innebar en belåning i storleksordningen 1:40 mot eget kapital kunde bara sluta på ett sätt. Att CDO/CDS-produkterna överhuvudtaget fick fäste på marknaden är för mig fortfarande obegripligt. Hundratals personer som jobbade på Wall Street måste ha kommit fram till samma slutsats som jag. Att de inte tog fram sina vissepipor och demonstrerade på Wall Street för att stoppa spridningen av produkterna är än mer obegripligt. Det som stod i korten ville ingen se. Profiten vann över civilkuraget.

När medborgarna tappade förtroende för hur näringslivets företrädare skötte sina åtaganden och konsekven-

serna därav försattes USA i ett chocktillstånd. Detta innebär att med tro och hopp men utan karta ska nu alla världens ekonomier försöka dra åt rätt och samma håll. En möjlighet finns att denna globalt svåra process så småningom kommer att utvärderas som den största fredsrevolutionen som världen hittills skådat.

De senaste årens strategi för FastPartner har gått ut på att förbereda för en krissituation. Vilket innebär bland annat försäljningen av köpcentrumet Gallerian i Gävle samtidigt som ett totalstopp för nyförvärv infördes. Alla investeringar som nu görs är uteslutande i eget bestånd. Därutöver tecknades femåriga kreditavtal med fyra banker i slutet av 2006 och under 2007 på sammanlagt 2 750 MSEK. I dessa fastställdes räntemarginaler för långivarna. Dessa kreditavtal har varit av största betydelse för FastPartners kassaflöden.

Ett undantag från försiktighetsprincipen kan synas vara förvärvet 2008 av resterande 50 procent i fastigheten Krejaren 2, Folkanfastigheten på Östermalmstorg. I verkligheten bedömer jag denna fastighet som en av FastPartners största trygghetsfaktorer för framtiden.

Fastighetsvärdering

En sak är säker; införandet år 2005 av IFRS:s redovisningsprinciper blev ingen hit. Alla de problem, ställningstaganden, bedömningar etcetera som måste göras enligt det nya regelverket leder på intet sätt fram till den tydlighet, transparens och informationsnivå som förutsattes. Detta har på ett markant sätt visat sig när det gäller fastighetsvärderingar. Vem äger den bästa uppfattningen om fastighetsvärdet per ett visst datum? Är det i ett noterat fastighetsbolag styrelsen och VD som är mest lämpade för ändamålet? De följer kontinuerligt fastighetsbeståndets status, finansiering och inte minst den lokala hyresmarknaden där också kunskaper inhämtas om hyresgästens verksamhet och finansiella ställning. Eller har de externa värderingsinstituten större förutsättningar att zooma in rätt värde? Institutet bygger till stor del sina antaganden på genomförda transaktioner. I en marknad där antalet transaktioner drastiskt sjunker ökar risken för diskrepanser mellan fastighetsbolagens och värderingsinstitutets uppfattning om värdet men också mellan



En sak är säker; införandet av IFRS redovisningsprinciper år 2005 blev ingen hit.

de enskilda fastighetsbolagen tillämpas väsentligt olika värderingsprinciper. FastPartner som värderar hela sitt fastighetsbestånd, med ett enda undantag, externt låter dessa värderingar ligga till grund för eventuella upp- och nedskrivningar vilket medfört en nedskrivning av fastighetsbeståndet per den 31 december 2008 med 282 MSEK eller cirka 7,5 procent av beståndet. Efter denna nedskrivning uppgår det sammanlagda värdet av fastighetsbeståndet till 3,7 miljarder exklusive projektfastigheter, exempelvis Krejaren vid Östermalmstorg. DTZ:s värdering av fastighetsbeståndet motsvarar en avkastning på 7,7 procent beräknat efter 2008 års driftnetto.

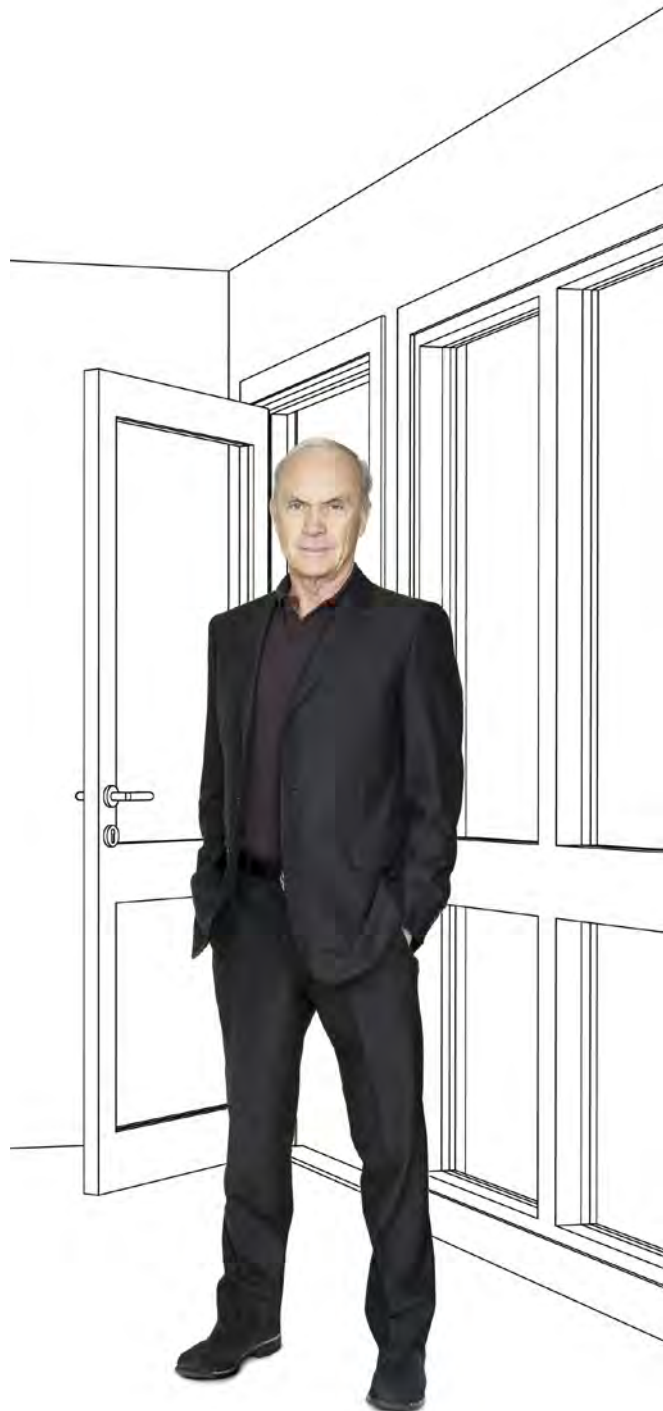
Konkurrerande noterade fastighetsbolag låter som regel inte externvärdera hela beståndet utan internvärderar större delen och kompletterar sin egen värdering med externvärderingar på vissa särskilda fastigheter.

Om FastPartner, som för 2008 redovisar ett resultat före skatt om -107,8 MSEK, istället skulle ha använt samma värderings- och redovisningsprinciper som exempelvis följande bolag skulle FastPartners resultat 2008 blivit:

Bolag	Beräknat resultat FastPartner, MSEK
Castellum	1 151
Diös	545
Wihlborgs	828
Klövern	905
Atrium/Ljungberg	1 842
Kungsleden	984
Sagax	125
Balder	905
Dagon	1 150

Det är viktigt att förstå tabellen på rätt sätt. Den ifrågasätter inte riktigheten av konkurrenternas tillämpade fastighetsvärderingar utan är till för att belysa de uppenbara brister som finns i IFRS regelverk. Ett regelverk som måste ses över.

På följande sida redovisas grundmaterialet för tabellen.



Tabellen visar jämförande noterade bolags nyckeltal applicerade på FastPartners resultat 2008. Resultatet av dessa beräkningar framgår under rubriken "Beräknat resultat FastPartner".

Bolag	Castellum	Diös	Wihlborgs	Klövern	Atrium/ Ljungberg	Kungs- leden	Sagax	Balder	Dagon	FastPartner
Värdeförändring 2008 i %	-4,6	-5,5	-3,2	-6,2	-6,6	-1,9	-2,9	-3,0	-4,5	-7,5
Driftöverskott efter avdrag för fastadm. i % av redovisat fastighetsvärde	5,7	6,5	6,1	6,0	5,0	5,9	7,2	6,0	5,7	7,7
Underhållskostnad i % av fastighetsvärde	0,3	n/a	0,4	n/a	0,2	n/a	0,1	0,4	n/a	1,0
Beräknat resultat FastPartner, MSEK	1 151	545	828	905	1 842	984	125	905	1 150	
Föreslagen utdelning i % av börskurs 090302	6,1	6,6	6,2	6,1	3,6	4,2	0	0	7,9	8,1

Omvärldsfaktorer

Välfärden

Som omvärldsfaktor är välfärden av största betydelse för näringslivet. Att politikerna gör välfärden till slagträ i partipolitiken är olyckligt men oundvikligt. Välfärden skapas inte av politiska beslut utan måste varje dag erövras genom hårt arbete av medborgarna. Politikernas skyldighet är att förvalta skatteintäkterna på ett optimalt sätt. Tyvärr har historien visat att alltför många felaktiga beslut har kunnat sopas under mattan med hjälp av skattehöjningar. Särskilt partipolitiken har duktigt efterlämnat medborgarnas rätt till en effektiv förvaltning av skattemedel. Egen vinning utgör en påtaglig frestelse likaväl för politiker som för finansaktörer.

Alliansen

Alliansen har haft en positiv inverkan på den svenska politiken. Gamla maktstrukturer från ett enpartistyre under lång tid har kunnat uppläckas. Medborgarna och den individuella valfriheten har kommit mer i centrum. Nödvändiga beslut har fattats bland annat inom utbildnings- skatte- och energiområdena. Alla av stor betydelse inte minst för jobben och därmed också för välfärden. Den nu aktuella energidebatten har fått nytt bränsle som kanske rent av kan tillföra Sverige fler rena terawattimmar om nu inte partipolitiken återigen ställer till det. Sveriges största parti har haft det huvudsakliga ansvaret under de senaste årtionden för energipolitiken men verkar ändå nu var djupt bekymrad över alliansens fattade beslut om att gamla kärnkraftsverk kan ersättas med nya. Det största partiets före ledare var en skicklig förhandlare med en räv bakom örat. När han tvingades avgå tog han räven med sig men lämnade saken kvar. I den sitter nu hans efterträdare utan hopp att bli räddad av sina stödpartier. Samtidigt driver alliansen den gamla energipolitiken vidare dock med en väsentligt större satsning på den förnybara energin än som gjordes av den förra regeringen. Idag är nära sju av tio medborgare nöjda med tingens ordning men ändå anses detta bli en stor fråga inför nästa val. Fråga mig inte varför.

Miljön

Miljö- och energifrågor är idag två sidor av samma mynt. Miljön kan delas upp i den lokala miljön och den globala miljön. Den lokala miljön är den som den enskilde individen kan påverka i sitt hem, på sitt jobb och också genom sitt sätt att leva. Den globala miljön omfattar alla lokala miljöer sammantaget och har därmed en mycket svårare

beslutsprocess. Den senare lämnar jag utan kommentarer samtidigt som jag kan försäkra läsaren om att i det dagliga arbetet på FastPartner ingår en strävan att minimera skadeverkningar på den lokala miljön.

Nord Stream, den gasledning som ska dras från Ryssland till en rad europeiska länder och passera strax öster om Gotland på svenskt territorialområde, tillhör både den lilla som den stora miljön. Förutsatt att alla erforderliga miljöprövningar ger grönt ljus kunde denna gasledning ha en positiv påverkan för den förnybara energin i Sverige. Detta förutsätter att Sverige för en gångs skull vågar ta bra betalt av andra än sina egna medborgare. En saftig årlig ersättning till Sverige baserad på mängden gas som distribueras skulle göra Nord Stream till Nord Dream för oss svenskar. Ersättningen skulle öronmärkas för forskning och produktion av vind- och vågprojekt samt liknande teknik. Vattenfall skall hållas utanför då deras miljardinvesteringspolitik bland annat på brunkol har en svag ankring bland svenska folket. Bättre att Vattenfalls överskott, genererade tack vare överdebitering av svenska medborgare och näringslivet, går till staten för vidarebefordran till satsningar som stöds av medborgarna till exempel infrastruktur och varför inte avstå från brunkol och istället satsa på Karolinska Sjukhuset som saknar 950 MSEK.

Nås ingen ekonomisk uppgörelse med Nord Stream så slipper Sverige gasledningen utanför Gotland och allt är då frid och fröjd.

Fryshuset

FastPartners huvudsponsorskap för Fryshusets sommaraktiviteter har under sommaren 2008 inneburit att cirka tretusen ungdomar kunnat delta i en eller flera av de 48 olika aktiviteter som erbjuds. Främst är det barn från förorterna och barn med invandrabakgrund som anmäler sig till Fryshusets aktiviteter som till exempel sång, musik och idrott. Seglarkurser på Skeppsholmen för invandrare var en av favoriterna. Sponsorskapet ska inte ses som en kostnad utan som en investering för ett bättre samhälle.

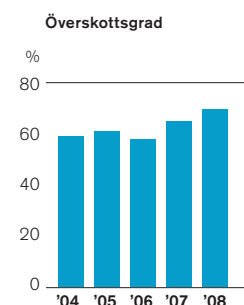
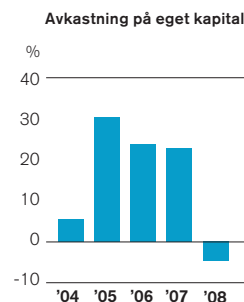
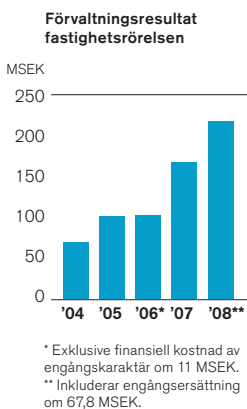
Stockholm i mars 2009



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Dags att väx(l)a

Det som gör FastPartner unikt är inte enbart våra fastigheter. Det som gör oss unika är framförallt sättet vi arbetar på och hur vi bygger relationer med våra hyresgäster. Det är genom en nära relation med våra hyresgäster vi har skapat en stark position inom vårt segment. Den täta dialogen med hyresgästerna gör att vi kan ligga steget före och skapa de mest attraktiva lösningarna. Det visade sig tydligt under 2008. Och kommer att visa sig ännu mer under 2009.



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

AFFÄRSIDÉ

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

KONCERNENS MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna nedan, tillsammans med utfallet för 2008.

STRATEGI

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

	Målsättningar	Utfall 2008
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 250 MSEK vid slutet av av 2009.	221,8
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15%.	-4,8
ÖVERSKOTTSGRAD	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65%.	66,2
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,7
SOLIDITET	Soliditeten ska uppgå till minst 25%.	32,7
UTDELNING	Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.	39,6%

Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt.

Vi har alltid lyssnat på våra kunder

Nu spetsar vi öronen ännu mer

Den finansiella marknaden är i gungning. Ingen vet när vi landar i ett stabilare tillstånd. Vad vi på FastPartner vet är att ett antal saker kommer bli ännu viktigare. Träffsäkerheten i de lösningar vi erbjuder och förmågan till anpassning av erbjudanden och lokaler. Genom en stark kassa, långa kontrakt och en uthyrningsgrad på 91,5 procent kommer detta både skänka stabilitet och öppna nya möjligheter för FastPartner.

FastPartners strategi ligger fast. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst; att erbjuda kommersiella fastigheter som tillåter en hög grad av anpassning i nära samarbete med våra hyresgäster. Hyresmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar har trots finansorn fortsatt att utvecklas positivt.

Stora delar av FastPartners fastighetsinnehav ligger i företagsområden där hyresmarknaden historiskt har varit relativt stadig, även i konjunktursvängningar. Dessutom är vårt erbjudande tydligt och bygger på våra hyresgästers konkreta önskemål. På så sätt har vi kunnat skapa ett både svårkopierat och kundnära erbjudande som är attraktivt även på en mer osäker marknad.

Stark position inom kombinationslokaler

FastPartner vänder sig främst till företagare med behov av lokaler anpassade till flera olika verksamheter. Det vi kallar kombinationslokaler. Det är lokaler som kan rymma både kontor, lager, industri och service och som tillåter en hög grad av anpassning efter kundens önskemål. Genom konceptet med kombinationslokaler har FastPartner skapat ett mycket starkt erbjudande vilket har positionerat oss väl bland övriga aktörer. Detta hade inte varit möjligt utan en nära dialog med våra hyresgäster. En dialog som sker dagligen och över ett flertal kontaktytor, både från centralt håll och genom våra ansvariga förvaltare och deras medarbetare.

FastPartner har ofta flera fastigheter inom samma arbetsområde. Det gör att vi kan följa med i kundens utvecklingsfaser och möta de behov som uppstår allteftersom kunden utvecklar sin verksamhet och ett behov av såväl mindre som större lokaler uppstår. Genom ett stort antal bygggrätter kan vi bjuda in företagen till delaktighet i byggprocessen. Lokalerna kan sedan skräddarsys på ett sätt som mycket exakt träffar hyresgästernas behov.

Att lyssna till hyresgästernas önskemål är och har alltid varit avgörande för det sätt vi bedriver vår verksamhet. Den täta dialogen har förutom konkreta anpassningar av lokaler även hjälpt oss att bygga upp de kringtjänster som vi erbjuder våra hyresgäster i form av till exempel finansiella lösningar för hyressättning i samband med ombyggnad eller anpassning av lokalerna. FastPartner har idag en mycket god kännedom om de speciella krav som hyresgäster för denna typ av lokaler har.

Variation skapar attraktionskraft

Vår typiske hyresgäst vill ha goda kommunikationer, bra närmiljö, rationella lokaler samt bra logistiklösningar och goda transportmöjligheter. Det ska helt enkelt vara en effektiv och trivsamt arbetsplats. Ett kvitto på att vår kunddialog har fungerat är bland annat det faktum att våra hyresgäster stannar hos oss länge.

Den mix av verksamheter som FastPartners hyresgäster har gör att det tillförs ett värde till de områden fastigheterna ligger i. En variation av hyresgäster gör att attraktionskraften i området ökar, vilket i sin tur både ökar trivselen för dem som arbetar i området och ger företagen bättre attraktionskraft i rekryteringar.



FastPartners strategi ligger fast. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst; att erbjuda kommersiella fastigheter som tillåter en hög grad av anpassning i nära samarbete med våra hyresgäster.

10 STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2008

Ericsson	44 700 kvm*
Panaxia AB	36 600 kvm
Sandvik AB	36 600 kvm
Gävlefastigheter	14 627 kvm*
FLB Logistic AB	15 001 kvm
Arrow Nordic AB	9 174 kvm
Mekanotjänst i Söderhamn AB	7 837 kvm
Mio Stockholm AB	5 975 kvm
Citroën Sverige AB	5 685 kvm
Aleris Diagnostik AB	4 711 kvm

* Hyresgäster i FastPartners delägda fastigheter i Gävle.



Näringen 22:2, Gävle



Stansen 1, Täby



Sättra 64:5, Gävle



Riksby 1:13, Bromma

VÅRA FASTIGHETER

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



Vitgröet 8, Spånga



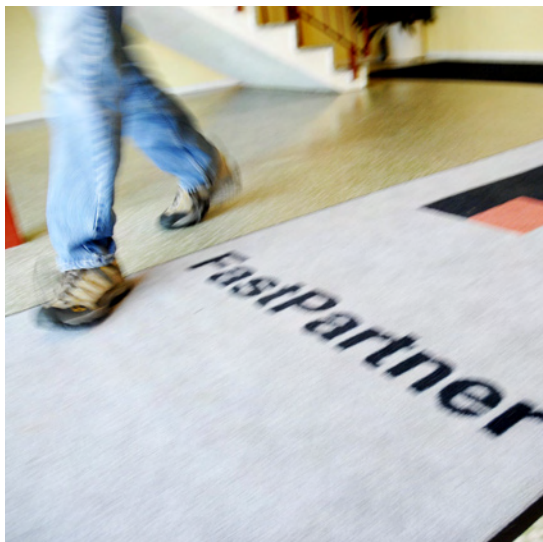
Märsta 1:190, Märsta



Hemsta 15:7, Gävle

Marknadens främsta fastighetslösningar

Och förmågan att få det att hända



FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat i tre regioner – Stockholm, Gävleborg och Väst. Av den totala uthyrningsbara ytan om cirka 482 000 kvadratmeter finns 71 procent i Stockholm. I Gävleregionen finns 24 procent och 5 procent i region Väst. Våra lokaler lämpar sig framför allt för verksamhet inom kontor, forskning, produktion och lager.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgår till 221,8 (170,0) MSEK eller 4,37 (3,34) kr/aktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 488,2 (381,5) MSEK. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, samt den engångsersättning som erhållits om 67,8 MSEK har hyresintäkterna stigit med 29,4 MSEK eller 7,7 procent. Ökningen beror främst på nyuthyrning och indexreglering av hyror.

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 142,9 (128,8) MSEK.

Detta beror bland annat på att flera större underhållsåtgärder har genomförts, samt att kostnaderna för el och fjärrvärme har ökat, framför allt beroende på stigande elpriser. I jämförbart bestånd har kostnaderna stigit med 11,4 MSEK eller 10,0 procent och uppgår till 114,8 (112,7) MSEK.

Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 12,0 (11,8), medan kostnaden för tomträttsavgifter och arrenden uppgick till 13,9 (12,6) MSEK.

Förvärv och avyttringar

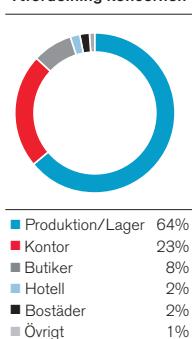
Under året har FastPartner förvärvat samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB som äger tomträtten till fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm. FastPartner ägde sedan tidigare 50 procent av bolaget. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv. Se nedan för ytterligare information om fastigheter under uppförande/projektfastigheter.

Under året har inga avyttringar skett.

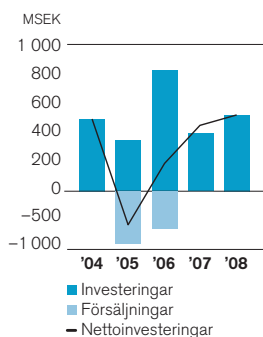
Fastighetsutveckling och projektfastigheter

FastPartner arbetar aktivt med att vidareutveckla fastighetsbeståndets goda kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa värdetillväxt och i samarbete med kunderna anpassa lokalerna efter nya och kommande förutsätt-

Ytfördelning koncernen



Investeringar och försäljningar



FASTIGHETSBESTÅND

Koncernen	2008	2007
Hyresintäkter, MSEK	488,2	381,5
Driftnetto, MSEK	345,3	252,7
Uthyrningsgrad, %	91,5	90,3
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	4 192,6	3 943,5
Area, tkvm	483,0	475,2

ningar. Våra lokaler ges en stor flexibilitet för att möta de behov som uppstår över tid. Dessa fastighetsinvesteringar ökar hyrespotentialen och skapar goda förutsättningar för bättre kassaflöden och en långsiktigt god värdetillväxt i våra fastigheter.

Att arbeta med fastighetsutveckling i befintliga fastigheter samt i möjliga förvärvsfastigheter är en viktig del av FastPartners kärnverksamhet, fastighetsförvaltningen. FastPartner bevakar löpande de möjligheter som finns till förvärv oberoende av marknadssituation.

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

Marknadssituationen ger över tid varierande möjligheter och förutsättningar. Inom de projekt som genomförs sker kontinuerligt riskanalyser inom skiftande områden. Det kan bland annat vara ekonomiska risker, tekniska risker, marknadsrisker, myndighetsberoende risker eller kommunikativa risker. Samtidigt vid bedömningen av riskerna studeras även de möjligheter och övriga förutsättningar som finns inom projekten.

Under året har större utvecklingsprojekt genomförts. I Gävle har ett nytt höglager uppförts och i Västberga har lokaler för produktion, forskning och kontor vidareutvecklats. Den pågående byggnationen i fastigheten Krejaren 2, handel, kontor och bostäder är för närvarande FastPartners mest omfattande projekt. Detta för att nämna några av de större investeringarna. Inom fastighetsbeståndet finns 125 000 kvadratmeter byggrätter att utveckla i Stockholm. Det ger goda förutsättningar för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet. Lokalanpassningarna kommer att fortsätta löpande tillsammans med våra hyresgäster över hela vårt bestånd.

Under 2008 har FastPartner investerat 276,5 MSEK i eget bestånd. Vid årsslutet uppgår fastigheter under uppförande till 521,4 MSEK varav 371,8 avser projektfastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm. En helt ny byggnad ska uppföras på platsen och under våren 2008 slutfördes rivningsarbetena. Den nya fastigheten kommer att innehålla ytor för kontor, butiker och bostä-



FastPartner arbetar aktivt med att vidareutveckla fastighetsbeståndets goda kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa värdetillväxt och i samarbete med kunderna anpassa lokalerna efter nya och kommande förutsättningar.

der. Fastigheten ska bli ett komplement till nuvarande bebyggelse och bidra till ett mer levande Östermalmstorg.

Utöver den pågående byggnationen vid Östermalms-torg, pågår vid årsskiftet även ett flertal hyresgästpassningar i fastigheterna i Västberga uppgående till cirka 114 MSEK. I Lunda/Spånga pågår vid årets slut projekt om cirka 21 MSEK.

Bland de pågående projekten kan också nämnas tillbyggnaden i fastigheten Sättra 64:5 i Gävle. Fastigheten inrymmer en skola.

Delägda Fastigheter i Gävleborg

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

Fastighetsvärdering

Under 2008 har FastPartner fortsatt att genomföra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av ett oberoende värderingsinstitut. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde.

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

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten.

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

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

Värdet på koncernens fastigheter uppgår vid årets slut till 4 192,6 (3 943,5) MSEK, varav 521,4 (177,9) MSEK avser fastigheter under uppförande.

Av årets orealiserade värdeförändringar om -282,3 MSEK avser -168,7 MSEK beståndet i Stockholm och -100,0 MSEK beståndet i Gävle. Orealiserad värdeförändring under 2008 för region Väst uppgår till -13,6 MSEK.

Risker och möjligheter

FastPartner arbetar kontinuerligt med att bedöma och förebygga risker i verksamheten. Arbetet pågår fortlöpande i hela organisationen. Varje kvartal gör styrelsen och verkställande direktören en riskbedömning vilken kommuniceras i delårsrapporterna och årligen i årsredovisningen. Se också Förvaltningsberättelsen för ytterligare information.

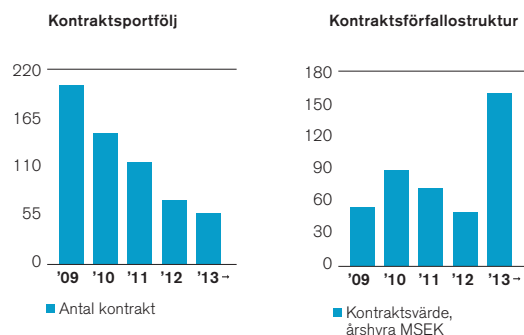
Den allmänna nedgången i ekonomin har naturligtvis påverkat även hyresmarknaden. Riskbilden har ökat med anledning av att vissa hyresgäster kan komma att få problem i takt med en allt kraftigare inbromsning av konjunkturen. Detta kommer FastPartner att möta genom att intensifiera samarbetet med våra hyresgäster i syfte att tidigt hitta lösningar som gynnar alla parter.

Hyresmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms vara fortsatt relativt god. Stora delar av fastighetsinnehavet ligger i företags- och industri-

områden där hyresmarknaden vanligtvis är stadig, även i konjunktursvängningar. FastPartner har ett brett underlag av hyresgäster, långa kontraktstider samt attraktiva lägen i storstadsregionerna vilket gör att riskbilden bedöms vara begränsad. Till detta kommer en stor kunskap och erfarenhet i att framgångsrikt anpassa fastigheternas lokaler till olika typer av verksamheter. Detta har skapat ett flexibelt erbjudande och gör FastPartner väl rustat att möta ett förändrat behov bland hyresgästerna.

Den oroliga finansmarknaden ger sannolikt större effekter på rena kontorsfastigheter framöver. Dock har FastPartner ännu inte drabbats av något vikande intresse för fastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm.

Vad gäller kreditmarknaden har Interbankmarknadens marginaler under senare delen av året normaliserats och återgått till en nivå omkring 20–30 punkter mot STIBOR. Riksbankens sänkning av styrräntan i slutet av året innebär en klar sänkning av FastPartners räntekostnader. FastPartner arbetar aktivt med att skapa en så säker och förmånlig finansieringsstruktur som möjligt. Ett arbete som har intensifierats ytterligare med anledning av den finansiella turbulensen under året. För ytterligare information kring finansiell riskhantering, se not 20.



FASTIGHETSRÖRELSEN

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2008 kvartal 4	2008 kvartal 3	2008 kvartal 2	2008 kvartal 1	2007 kvartal 4
Hyresintäkter	175,2	106,4	105,1	101,5	100,3
Fastighetskostnader	-47,1	-28,9	-32,2	-34,7	-40,2
Driftnetto	128,1	77,5	72,9	66,8	60,1
Överskottsgrad %	73,1	72,8	69,3	65,8	59,9
Central administration	-4,3	-3,5	-3,9	-3,6	-3,6
Finansiella poster	-29,8	-29,7	-26,7	-21,4	-19,9
Andel i intresseföretags resultat	-2,0	0,0	0,4	1,0	1,8
Förvaltningsresultat	92,0	44,3	42,7	42,8	38,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-104,3	-115,7	-32,3	-30,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-12,3	-71,4	10,4	12,8	38,4

Regionsöversikt

REGION STOCKHOLM

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

Fastighetsbestånd Stockholm	2008	2007
Hyresintäkter, MSEK	312,0	285,0
Driftnetto, MSEK	198,1	181,1
Uthyrningsgrad, %	91,4	89,6
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	3 549,7	3 242,6
Area, tkvm	341,8	340,6
Ytfördelning, %	71	72

REGION GÄVLEBORG

I region Gävleborg äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i tillväxtregionen Gävleborg med omnejd. Regionen har utvecklats mycket bra under de senaste åren. Flera satsningar på infrastruktur de senaste åren har gjort att Gävleborg idag är en av Sveriges mest intressanta platser för företagsetableringar.

Fastighetsbestånd Gävleborg	2008	2007
Hyresintäkter, MSEK	161,8	81,6
Driftnetto, MSEK	143,7	65,1
Uthyrningsgrad, %	94,4	93,0
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	532,6	578,1
Area, tkvm	118,8	111,6
Ytfördelning, %	24	23



REGION VÄST

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

Fastighetsbestånd Väst	2008	2007
Hyresintäkter, MSEK	14,4	14,9
Driftnetto, MSEK	3,5	6,5
Uthyrningsgrad, %	84,8	89,0
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	110,3	122,8
Area, tkvm	22,4	23,1
Ytfördelning, %	5	5

REGION STOCKHOLM



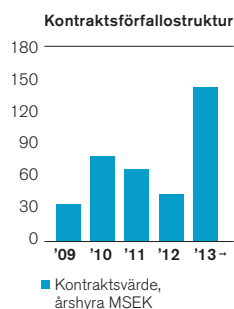
Håkan Bolinder, Regionchef



Johan Böckert, Regionchef

Fortsatt fokus på kommersiella fastigheter

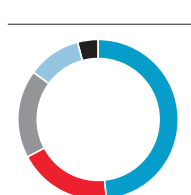
Efter de senaste årens konjunkturuppgång har det kraftiga raset på världens finansmarknader skapat en avmattning på fastighetsmarknaden. Samtidigt är Stockholm den region där företagen hittills har klarat sig bäst i den allmänna nedgången. FastPartners strategi för fastighetsbeståndet i Stockholmsregionen är även fortsättningsvis att fokusera på kommersiella fastigheter i attraktiva områden. Dessa områden är normalt mindre känsliga för konjunkturedgångar.



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2008

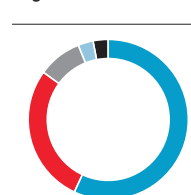
Panaxia AB	36 600 kvm
Sandvik AB	36 600 kvm
Arrow Nordic AB	9 174 kvm
Mio Stockholm AB	5 975 kvm
Citroën Sverige AB	5 685 kvm

Ytfördelning Per område



Lunda/Spånga	49%
Västberga/Årsta	19%
Märsta/Knivsta	18%
Täby/Danderyd	11%
Övriga	4%

Ytfördelning Region Stockholm



Produktion/Lager	57%
Kontor	28%
Butiker	9%
Bostäder	3%
Hotell	3%

NYCKELTAL

	Lunda/Spånga		Västberga/Årsta		Märsta/Knivsta		Täby/Danderyd		Övriga Fastigheter		Totalt	
	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm
Region Stockholm												
Hyesintäkter	145,3	879,4	63,2	978,5	54,1	875,8	39,7	1 045,1	9,7	796,3	312,0	916,3
Driftskostnader	-24,3	-147,1	-5,7	-88,7	-11,4	-184,4	-5,1	-133,4	-1,8	-149,7	-48,3	-141,9
Reparation och underhåll	-11,3	-68,7	-4,4	-68,6	-8,2	-133,1	-3,2	-85,1	-1,0	-85,4	-28,3	-83,0
Fastighetsskatt	-4,2	-25,1	-1,4	-21,4	-2,5	-39,9	-1,9	-50,2	-0,3	-22,9	-10,2	-29,9
Tomträttsavgälder	-9,4	-56,6	-3,9	-60,8	-0,1	-2,1	-0,2	-4,0	-0,1	-6,5	-13,6	-40,1
Driftnetto*	96,2	581,9	47,8	739,1	31,9	516,4	29,3	772,4	6,5	531,7	211,6	621,4
Fastighetsvärde vid årets utgång**	1 393,8		748,3		497,6		448,4		89,8		3 177,9	
Driftnetto, %	6,8		6,8		6,2		6,1		5,9		6,6	

*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

**Projektfastigheten Krejaren ingår ej i tabellen. Värde vid årets slut uppgår till 371,8 MSEK.

På FastPartner insåg vi tidigt fördelarna med lokaler som utan allt för stora ingrepp kan anpassas till olika typer av verksamheter och på så sätt även till hyresgästens förändrade behov. Dessa så kallade kombinationslokaler (kontor, produktion/lager, logistik), har gjort FastPartner till en välkänd marknadsaktör i Stockholm och bidragit till att vi ofta nått en ledande ställning inom våra förvaltningsområden.

I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Västberga/Årsta, Lunda/Spånga, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd. Dessutom äger FastPartner en stor fastighet i närheten av Bromma flygplats. Till region Stockholm räknas även enstaka fastigheter som FastPartner äger och förvaltar i Upplands Väsby, på Lidingö samt i Norrköping, Södertälje och Åtvidaberg.

FastPartner helägare till Östermalmstorg 1–3

Under 2008 köpte FastPartner AB resterande 50 procent av aktierna i Deamtris Förvaltning AB som äger tomträtten till fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. I och med affären blev FastPartner ensam ägare till fastigheten.

Fastigheten betraktas i dag som en projektfastighet och värderas till anskaffningsvärdet. Fastigheten beräknas stå färdig senhösten 2009/2010 och från och med kvartal 1 2009 kommer fastigheten att redovisas till verkligt värde.

125 000 kvadratmeter att exploatera

FastPartners äger och förvaltar 67 fastigheter inom Region Stockholm med en uthyrningsbar yta på cirka 341 000

kvadratmeter samt byggrätter med en uthyrningsbar yta på drygt 125 000 kvadratmeter.

En viktig del i FastPartners affärsidé och strategi är att bygga om och anpassa fastigheterna efter hyresgästernas specifika önskemål och verksamheter. Under 2008 har bland annat ett flertal anpassningar för hyresgäster i Västberga genomförts. I Märsta genomförs en ombyggnation åt Willys och i Märsta Centrum utförs en markombyggnad. Investeringar har även skett i fastigheten Veddesta 5:3.

Stimulans av lokal tillväxt

Som en engagerad fastighetsägare arbetar FastPartner aktivt med att öka attraktionskraften i de områden våra fastigheter ligger. Bland annat så arbetar vi i olika projekt som syftar till att stimulera lokal tillväxt och nyetableringar.

I Märsta driver FastPartner marknadsgruppen i Märsta centrum som anordnar olika aktiviteter för att öka besöksantalet i centrum.

I Lunda finns en aktiv fastighetsägargrupp med fokus på bevakning, säkerhet och infrastruktur. FastPartner deltar också aktivt i Lunda Företagsgrupp där vi tagit fram en strategi för att främja och utveckla det lokala näringslivet i området.



Kombinationslokaler (kontor, produktion/lager, logistik), har gjort FastPartner till en välkänd marknadsaktör i Stockholm.

KLASSISK FASTIGHET PÅ KLASSISKT TORG

Östermalmstorg är en plats som väcker associationer. Här samsas torghandel och kulturinstitutioner med några av Stockholms mest exklusiva butiker. Det har dock länge funnits en outnyttjad potential i torget som har varit relativt oförändrat sedan 1889 när saluhallen stod färdig. En potential som kommer att utnyttjas i och med att den nya fastigheten med adress Östermalmstorg 1–3 står färdig. Ett viktigt mål är att återföra torgets roll som handelsplats och skapa en handelsfastighet som passar in i den klassiska miljön.

Både handel och bostäder

Östermalmstorg 1–3 eller Krejaren som är den korrekta fastighetsbeteckningen kommer att innehålla både kontor, handel och bostäder. När hyresgästerna flyttar in 2009/2010 kommer de att mötas av flexibla lokaler som präglas av generösa ljusinsläpp, öppna och grönskande innergårdar och terrasser som inramas av växtlighet. De översta våningsplanen inrymmer exklusiva bostadsrättslägenheter med generösa glasutor ut mot Östermalmstorg. Samtliga lokaler anpassas individuellt efter varje hyresgästs behov.

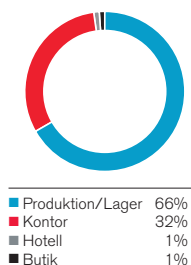


Högt engagemang

Under 2008 blev FastPartner ensam ägare till Östermalmstorg 1–3. Intresset för fastigheten har varit mycket stort, både från köpmän och för de exklusiva bostadsrätterna på de översta våningarna. För FastPartner innebär Östermalmstorg 1–3 en långsiktig investering på en av Stockholms mest attraktiva adresser.

LUNDA/SPÅNGA

Ytfördelning



Det har hänt mycket i Lunda/Spånga under året, inte minst inom infrastrukturområdet. SL bygger nytt kontor och en depå för bussar, vilket kommer att förbättra tillgängligheten till och från området.

I Lunda har året präglats av ett arbete för att öka tryggheten för hyresgästerna. Ett nytt säkerhets- och bevakningsavtal har tecknats av de större fastighetsägarna och flera trygghetsvandringar har genomförts för att öka hyresgästernas trivsel och trygghet.

Satsningar på infrastruktur

Under 2009 påbörjas byggandet av en ny sträckning för E18 vid Hjulsta, samt en ombyggnad av trafikskorningen Hjulsta-korset. Efter färdigställande kommer det avsevärt att förbättra tillgängligheten till Lunda och Vinsta.

I Lunda har flera ny- och tilläggsuthyrningar skett under året. Bland annat har FastPartner gjort en tilläggsuthyrning av cirka 1 750 kvadratmeter kontor till TD Tech Data, vilket gör dem till en av FastPartners större hyresgäster med en total förhyrning av cirka 4 415 kvadratmeter.

Bland FastPartners övriga större hyresgäster i Lunda kan NRG Gestetner, VWR International, OBH Nordica,

Ahlsell och Citroën nämnas. Nya hyresgäster under året är bland annat TCTech och ABJ NetCom.

Stor etablering i Bromma

I Bromma har FastPartner en stor etablering i form av fastigheten Riksby 1:13. Fastigheten ligger i Ulvsunda industriområde som är beläget i den östra delen av Bromma. I Bromma har FastPartner även ytterligare byggrätter motsvarande cirka 15 000 kvadratmeter.

En ny företagsby växer fram

Fastpartner äger fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 i Bromstens industriområde i Spånga. Området kommer under de närmaste åren att exploateras kraftigt. Bland annat kommer cirka 1100 nya bostäder och en företagsby att byggas. FastPartner kommer att få möjlighet att bebygga fastigheten Gustav 1 med cirka 200 bostäder. Planarbetet beräknas att påbörjas under 2009.

För fastigheten Gunhild 5 pågår detaljplanarbetet för att få bygga en företagsby på cirka 15 000 kvadratmeter med tonvikt på industri, lager och hantverk. Planarbetet beräknas ta cirka 18 månader vilket gör att byggstart tidigast kommer ske vid årsskiftet 2010/2011.

Energisnåla fastigheter

Under 2008 blev energideklARATIONER för 90 procent av fastigheterna i området klara. Resultatet ligger väl under riktvärdet för motsvarande byggnader. Totalt har FastPartner genomfört energieffektiviseringsåtgärder för cirka 3 MSEK under året där den genomsnittliga återbetalningstiden är cirka 3,5 år.

Framtiden

De viktigaste utmaningarna under 2009 blir att behålla befintliga hyresgäster och att nå de uppsatta uthyrningsmålen av lokaler. FastPartner kommer även att arbeta vidare med att minska driftskostnaderna, främst för el och värme.

LAGER BLEV SÄKERHETSCENTRUM

Bara månader efter att Volvo Aero avvecklat sin rörelse i fastigheten Riksby 1:13 vid Bromma flygplats flyttade den nya hyresgästen Panaxia Security in.

Panaxia Security har genom ombyggnation ett 36 600 kvadratmeter stort logistik- och säkerhetscentrum i de tidigare loka-



lerna. Panaxia Securitys 10-åriga hyresavtal omfattar 36 600 kvadratmeter lokalytor samt 16 500 kvadratmeter mark.

En idealisk anläggning för företag med krav på säkerhet

Det blir vanligare att företag har särskilda krav på säkerhet. Genom Panaxia Securitys höga krav på säkerhet har anläggningen fått en säkerhetsnivå som gör den idealisk för företag där säkerhetstänkandet är en avgörande faktor. Det har gjort att fler företag med riskprofil har sökt sig till Riksby 1:13.

Arbetet med att bygga om lokalerna efter den tidigare hyresgästen är ett bra exempel på hur FastPartner arbetar. Genom ett tätt samarbete med den nya hyresgästen har FastPartner kunnat forma både planlösning och kringmiljö så att de möter Panaxia Securitys höga krav på säkerhet, effektivitet och attraktionskraft.

VÄSTBERGA/ÅRSTA

Ytfördelning



Produktion/Lager	71%
Kontor	23%
Hotell	6%



Västberga är ett av Stockholms mest intressanta företagsområden. Det är nära till city och kommunikationerna är mycket goda. Området har ett utbud av service såsom restauranger, butiker och hälsovård. Det har gjort området mycket efterfrågat eftersom det bidrar till företagets attraktionskraft. Med sitt stadsnära läge och intressanta mix av företagsetableringar är Västberga unikt i Stockholmsregionen.

SANDVIK UTÖKAR I VÄSTBERGA

I Västberga har Sandvik etablering i form av företagen AB Sandvik Hard Materials, AB Sandvik Coromant, Sandvik Mining and construction Tools AB och Sandvik Tooling Sverige AB. Sandvik hyr sina lokaler i Västberga av FastPartner sedan 1987.

Under 2008 har FastPartner utvecklat lokalerna i Västberga ytterligare. Sandviks 33 000 kvadratmeter har utökats med närmare 2 000 kvadratmeter och här pågår även till och ombyggnationer med cirka 2 200 kvadratmeter. Tillbyggnaden innebär att Sandvik får tillgång till större ytor inom både kontor, forskning och produktion. Arbetet har precis som tidigare genomförts som ett tätt samarbete mellan Sandvik och FastPartner.



FastPartner äger sju fastigheter i Västberga, intill E4/E20. Totalt ligger uthyrningsytan på drygt 64 000 kvadratmeter och dessutom har FastPartner byggrätter om ytterligare 60 000 kvadratmeter. Den största hyresgästen i området är Sandvik.

Under 2008 har Teknos som har öppnat en yrkesbutik inom färgbranschen tillkommit som ny hyresgäst. Sandströms Center som arbetar med påbyggnationer till tunga fordon har utökat sin yta. Bland andra hyresgäster märks Nobel Biocare, ett företag verksamt inom dentalkonst.

Ett industriområde i ständig utveckling

Som en av de större fastighetsägarna i området arbetar FastPartner ständigt med att uppdatera Västberga från industriområde till ett modernt produktions- och distributionsområde. Den unika kombinationen av kontor, forskning, lager och industrilokaler som utgör stommen i FastPartners fastighetsbestånd i Västberga har visat sig mycket lyckosam. Behovet av flexibla lokaler med inriktning på produktion ökar stadigt.

Hotell med Stockholmsmässan inpå knuten

I Årsta ligger en av FastPartners tre hotellfastigheter. Best Western Amani har ett strategiskt läge vid avfarten från Essingeleden och infarten till Stockholm. Hotellet har positionerat sig som ett prisvärt hotellalternativ för både privat- och affärsresenärer. Närheten till Stockholmsmässan, Globen och Stockholms centrum har gjort det till ett eftertraktat och välbesökt hotell. Hotellet har 104 rum med bra standard, restaurang och bar, konferensanläggning samt relaxavdelning.

MÄRSTA/KNIVSTA

Ytfördelning



Produktion/Lager	47%
Butik	22%
Bostäder	10%
Kontor	15%
Hotell	6%



Märsta har under året utvecklats mycket väl. Sigtuna kommun har ett mycket attraktivt läge med unika kommunikationer och ett brett hotell- och konferensutbud. Det gör Sigtuna till en av Sveriges stora mötesplatser. Närheten till Stockholm-Arlanda Airport, Stockholm city och Uppsala gör kommunen optimal för företagande.

FastPartner äger Märsta Centrum med ett 60-tal butiker och kontor samt 82 bostäder. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 27 000 kvadratmeter där cirka 6 000 kvadratmeter utgörs av bostäder. Centrumets unika karaktär gör det till en populär mötesplats med stor utvecklingspotential. FastPartner har flera byggrätter inom området, exempelvis finns redan bygglov för både fler bostäder och kommersiella handelsytor inom området.

I Arlandastad finns FastPartner representerat med ett antal lager- och logistikfastigheter samt en hotellanläggning. Bland våra hyresgäster märks Visma, DalaBerg och Park Hotel. Närheten till Arlanda gör området mycket attraktivt. I Märsta Centrum och Arlandastad har fler hyresgäster tillkommit eller utökat ytan under året. Bland dessa kan Haldex, Martin Bencher, NordicGSA och Axfood nämnas. Efter en nyuthyrning till friskolan Bergius är nu endast några mindre kontorsytor vakanta i Märsta Centrum.

Satsning med resultat i Knivsta

Området Knivsta AR har haft en bra utveckling under året. Knivsta kommun har arbetat mycket aktivt med området och bland annat förbättrat vägnätet. Kommunen tror på en fortsatt expansion i området som har ett mycket bra läge mellan Uppsala och Arlanda/Stockholm. FastPartner har hundraprocentig uthyrning i området, och flera hyresgäster har utökat sin yta under året, bland dessa Kemwell och Pharma Systems. FastPartner har även byggrätten till fastigheten Gredelby 24:1.

Stor efterfrågan i Upplands Väsby

Intresset för lediga lokaler i Upplands Väsby är stort. Kommunen arbetar med att utveckla det intilliggande området Messingen. Det har medfört att det för närvarande är stor efterfrågan på lokaler för mindre och medelstora företag i området. I det fortsatta arbetet med att förnya kvarteren kring stationen och Väsby Centrum kan FastPartners fastigheter Nedra Runby 1:9 och 1:11 i ett senare skede komma att beröras av en ombyggnad.

Framtiden

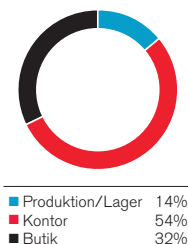
Framtiden för regionen ser trots konjunkturedgången bra ut. Uthyrningsgraden är hög och vi märker ett stort intresse för den typ av lokaler som vi erbjuder. Konjunkturedgången är naturligtvis en utmaning där en försämrad ekonomi bland företagen även kommer ge utslag i lokalbehovet.

ÖVRIGA FASTIGHETER

FastPartner äger och förvaltar även ett antal enstaka fastigheter i Södertälje, Norrköping och Åtvidaberg. I fastigheten Löjan 13 i Södertälje pågår en ombyggnation för Mekonomen. I Norrköping äger och förvaltar FastPartner en fastighet med hyresgästerna Swedol och brandkåren. I Åtvidaberg har FastPartner en fastighet med bland annat hyresgästerna Netto, Systembolaget, Apoteket och Folk tandvården. Fastigheten i Åtvidaberg har även bostäder.

TÄBY/DANDERYD

Ytfördelning



Bra företagsklimat

Närheten till Stockholm gör kommunerna Täby och Danderyd synnerligen attraktiva för etablering av nya företag. Som en välmående kommun har Täby ett gott företagsklimat och kommunen har satt upp ett tydligt tillväxtnål för regionen. För FastPartners del är Täby en stabil hyresmarknad.

I Täby arbetar FastPartner tätt tillsammans med kommunen för att förändra detaljplanen för fastigheten Stansen 1 i området Näsbypark. FastPartners målsättning är att förändra fastigheten så att cirka 13 000 kvadratmeter bostäder kan skapas.

FastPartners största hyresgäst i Näsbyparks företagsby är Aleris Diagnostik AB som disponerar en yta på cirka 4 700 kvadratmeter. Övriga hyresgäster är bland andra Beweholt Reklam AB, Citymail, Transit Bredband, Mellansvenska Elektriska, BELOS, Djurgårds glace och VVS Installation.

I Fogdens handels- och industriområde som ligger i direkt anslutning till E18 har FastPartner två fastigheter om totalt 17 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Den största hyresgästen är Mio Möbler som disponerar en yta av 5 800 kvadratmeter. Andra hyresgäster är ICA Stop, Onoff, Sportex, Sats Sports Club och Ahlsell. I Täby finns ytterligare två bebyggda fastigheter med 18 byggnader om totalt cirka 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Fortsatt fokus på energieffektiviseringar

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

I grannkommunen Danderyd äger FastPartner en fastighet på cirka 2 000 kvadratmeter. Mer än hälften av ytan är anpassad för kontor och resterande del för butiksytta och försäljning av fordon. Bland hyresgästerna finns bland andra Shire Human Genetic Therapies samt Rubrik Media och Bilcity.

REGION GÄVLEBORG



Anders Svensson, Regionchef

DRIFTNETTO*

147,0 MSEK

*Inklusive engångsersättning om 67,8 MSEK, exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

Ökad efterfrågan trots en orolig avslutning på året

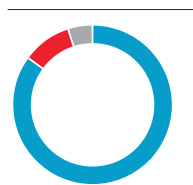
Den oroliga finansmarknaden har satt sina spår även i Gävleregionen. Men trots en sämre konjunktur är efterfrågan på lokaler för utvecklingsföretag fortfarande hög. Glädjande nog visar den senaste inflyttningsstatistiken att Gävle växer.

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2008

Ericsson	44 700 kvm*
Gävlefastigheter	14 627 kvm*
FLB Logistic AB	14 997 kvm
Mekanotjänst i Söderhamn	7 837 kvm
Ulnö AB	4 534 kvm

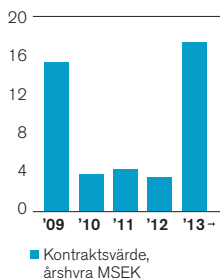
*Hyresgäster i FastPartners delägda fastigheter i Gävle.

Ytfördelning Region Gävleborg



■ Produktion/Lager	85%
■ Kontor	10%
■ Butiker	5%

Kontraktsförfallostruktur



NYCKELTAL

Region Gävleborg	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	94,0	791,1
Driftkostnader	-9,8	-91,8
Reparation och underhåll	-4,0	-24,4
Fastighetsskatt	-1,0	-8,4
Tomträttsavgälder	0,0	0,0
Driftnetto*	79,2	666,7
Fastighetsvärde vid årets utgång	532,6	
Driftnetto, %	14,9	

*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring samt engångsersättning om 67,8 MSEK.

Under år 2007 minskade konkurser samtidigt som antalet företag ökade i Gävleborgs län. Ett år senare är förhållandet det omvända. Basindustrierna har varslat för kraftiga nedskärningar och under årets senaste månader har konjunkturedgången spridit sig till fler branscher.

Intresset för Gävle som etableringsort är dock fortfarande stort. Både ur ett mark- och lokalperspektiv. Hemlingby Köpcentrum, intill södra infarten från E4 och Valbo Köpstad, mitt emot Valbo Köpcentrum är mycket heta områden för exploatering och etablering. Handelsområdena växer kraftigt och inflyttning har påbörjats alltefter som fler företag har etablerat sig här.

Alla vägar bär till Gävle

Öppningen av nya E4 har inneburit ny resväg för många i Stockholmsregionen som är på väg upp till fjällvärlden sommar som vinter. Gävles kommunikativt goda läge har därmed ytterligare stärkts vilket har en avgörande roll för etableringen av nya företag och för inflyttningen till regionen. Ett nytt etableringsområde för logistikverksamhet och lättare industrier har iordningställts. Området ligger strategiskt placerat intill södra infarten till Gävle från E4.

FastPartner har under året fortsatt att ta aktiv del i utvecklingen av Gävle som etableringsort. Bland annat genom ordförandeskapet i samverkansprojektet Marknadsplats Gävle. Projektet är ett av flera pågående projekt i Gävle, där samverkan mellan kommunen och näringslivet startats för att positivt påverka Gävles utveckling. Projektet som idag samlar de större fastighetsägarna, kännetecknas av starkt engagemang för orten.

FastPartners mål är att bli den dominerande fastighetsägaren för kommersiella lokaler i Gävle. En omfattande satsning är projektet Strömvallen/Konserthuset. Ett projekt som på ett intressant sätt förenar idrott och kultur i en vacker men känslig miljö i Gävles centrala delar. Projektet, som har fått stor uppmärksamhet i lokalpressen, går i början av nästa år in i ett avgörande besluttsskede.



Öppningen av nya E4 har inneburit ny resväg för många i Stockholmsregionen som är på väg upp till fjällvärlden sommar som vinter. Gävles kommunikativt goda läge har därmed ytterligare stärkts vilket har en avgörande roll för etableringen av nya företag och för inflyttningen till regionen.

Gustafs Bro Företagspark fullt uthyrd

Under året har FastPartner tecknat hyreskontrakt på samtliga uthyrningsbara ytor i Gustafs Bro Företagsparks tre byggnader. Det senaste med Skogsstyrelsen. I företagsparken finns sedan tidigare Setra trävaror, Niscayah, Actor, InfoOne samt Gustafsbros Fest & Catering. Den sammanlagda förhyrda ytan är cirka 3 600 kvadratmeter och en av byggnaderna inrymmer även FastPartners regionkontor.

Gävles största höglager inflyttat

FastPartner har byggt ett höglager, med 10 meter fri höjd inom fastigheten Näringen 22:2 i Gävle. Lagret ligger inom Näringens industriområde och har en total yta inklusive kontor och personalutrymmen på 6 700 kvadratmeter. FLB Logistik AB hyr samtliga ytor inklusive utvändiga markytor som uppgår till cirka 6 700 kvadratmeter. Kontraktstiden löper på sju år och inflyttning skedde under 2008.

Under året har Ericsson successivt flyttat sin verksamhet från FastPartners fastighet Näringen 10:4 till Hemstafabriken som FastPartner är delägare till. Det har medfört att vakansgraden inom region Gävleborg har ökat.

Delägda fastigheter

I tre bostadsfastigheter pågår ombildning till bostadsrättsföreningar. Det hälftenägda beståndet omfattar idag en uthyrningsbar yta om cirka 76 000 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om drygt 640 MSEK.

Den enskilt största investeringen inom FastProp under året har varit ombyggnationen av Hemstafastigheten som genomförts åt Ericsson då hela produktionen i Gävle flyttats över från Avaström. Under ombyggnaden har lager förvandlats till produktionslokaler och cellkontor har blivit kontorslandskap vilket möjliggjort sammanslagningen.

Viktiga händelser under 2009

Det nya konjunkturläget kommer naturligtvis att bli en viktig faktor för utvecklingen på fastighetsmarknaden i Region Gävleborg under 2009. För FastPartners del kommer mycket att handla om att snabbt kunna ställa om och anpassa oss efter de förändringar som våra hyresgäster genomgår. FastPartner ser stora möjligheter med Gävleregionen bland annat i form av cirka 40 000 kvadratmeter mark för exploatering inom vårt fastighetsbestånd.

FastPartners målsättning är främst att nå de uppsatta uthyrningsmålen och att utvecklingen av projektet Strömvallen löper på enligt plan samt att vi kan påbörja byggnationen inom det nya logistikområdet Ersbo i Gävle.



FÖRETAGSHOTELLET I SÖDERHAMN VÄXER

I den före detta Ericssonfabriken i Söderhamn ligger Björnänge företagshotell. Genom en stor variation av verksamheter, goda kommunikationer och ett bra serviceerbjudande har företagshotellet blivit mycket intressant för företagare i Söderhamn. Björnänge företagshotell inrymmer både små och stora företag.

FastPartner är ensam ägare till Björnänge som har fått flera nya hyresgäster under 2008. Bland de nya företagen kan nämnas Selga, Posten, Poståkeriet, Kaeser Kompressorer, ES Construction, Nitma samt Telecom Valley. Totalt har företagshotellet ett 20-tal hyresgäster och förhandlingar pågår med fler intressenter.

Idealiskt läge mitt i Sverige

Med sitt läge mitt i landet är Söderhamn idealiskt för företagsetableringar. Kommunikationerna är mycket goda. Arlanda ligger endast två timmar bort och från Söderhamn har företagen tillgång till den norrländska marknaden.

När hyresgästen själv får välja

Björnänge företagshotell har på kort tid blivit en succé. En viktig anledning är att hyresgästerna har varit med i processen och haft stora möjligheter till att påverka de egna lokalernas utformning. Företagshotellet erbjuder flera alternativa möjligheter att skapa anpassade och flexibla lokaler. Hyresgästerna har möjlighet att efter eget önskemål dela på gemensamma utrymmen och fastighetens service.

REGION VÄST



Johan Böckert, Regionchef

DRIFTNETTO*

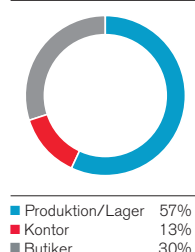
4,4 MSEK

En liten men stabil marknad

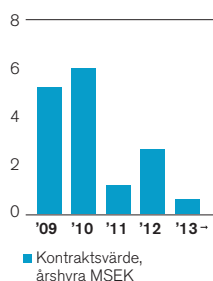
FastPartners långsiktiga strategi om att i framtiden lämna region Väst kvarstår. Inget beslut om försäljning har dock fattats.

Hyresgästsituationen i Region Väst är stabil och under året har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats. De största hyresgästerna är fortfarande Bonum Livsmedel i Gråbo och Kakelpalatset i Mölndal. Nya hyresgäster under året är bland annat Fasad & Automatikservice, Kortedala Finbyggeri och Dextera Bygg. Under året har också en befintlig hyresgäst, Ideal Fastighetsservice, utökat sin yta. En hyresgäst Anpassning för Bilvaruhuset pågår och beräknas vara klar under första kvartalet 2009.

Ytfördelning Region Väst



Kontraktsförfallstruktur



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2008

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

NYCKELTAL

Region Väst	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	14,4	642,9
Driftkostnader	-3,6	-187,5
Reparation och underhåll	-5,3	-209,8
Fastighetsskatt	-0,7	-31,3
Tomträttsavgifter	-0,4	-17,9
Driftnetto*	4,4	196,4
Fastighetsvärde vid årets utgång	1 10,3	
Driftnetto %	3,8	

*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM MÄRSTA, KNIVSTA

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

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA, ÅRSTA

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

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2008

REGION STOCKHOLM LUNDA, SPÅNGA

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

REGION STOCKHOLM DANDERYD, TÄBY

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxtvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 100	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A-34	Täby	21 647	12 945	12 344		601				15 700	55 200
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	9 400	44 400
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	791
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	13 150	64 800
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	175	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 960	27 546
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	785	5 768
Valhall Norra 21 ^o	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
Summa Danderyd, Täby och Lidingö			65 756	37 941	20 620	12 109	5 212	0	0	0	45 270	210 602

REGION ÖVRIGA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxtvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Blyet 5 ^T	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 300	8 591
Hamnaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	1 700	10 558
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje	3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 875	4 478
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 875	18 801
Summa övriga			18 035	12 222	1 255	3 555	4 022	0	3 390	0	11 750	42 428
Summa Region Sthlm			591 888	341 800	97 106	30 931	192 442	10 679	9 413	0	357 321	1 369 936

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2008

REGION GÄVLEBORG

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

REGION VÄST

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 600	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 169	334	0	1 835	0	0	0	1 675	16 073
Backa 22:7 ^T	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	1 690	7 890
Backa 22:16 ^T	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	1 075	7 512
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 450	19 411
Bosgården 1:32 ^o	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotorget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	4 150	17 177
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 465	4 044
Summa Region Väst			68 741	22 399	2 337	6 819	13 243	0	0	0	17 105	86 676
Summa Totalt			984 722	482 995	110 689	37 750	307 790	10 679	9 413	6 674	440 216	1 618 932

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50%

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	15 750	0
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	2 385	14 722
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	3 778	25 128
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 103	6 785
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	938	6 133
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 041	6 351
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	860	5 586
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	1 777	13 046
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	1 900	12 795
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle	22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	20 333
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle	39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	22 600	84 188
Summa Delägda			81 333	78 075	302	440	45 119	0	16 099	16 115	57 132	195 067

PROJEKTFASTIGHETER

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Pågående byggnation, klart
Krejaren 2 ^{T*}	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	1 568	2009–2010

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2008 **Pågående byggnation, klart 2009–2010

Ökat fokus på miljö

Bland oss och våra hyresgäster

På FastPartner tar vi vårt miljöansvar på allvar. Det innebär att vi aktivt arbetar med miljöfrågorna både ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vårt miljöarbete berör alla delar av vår verksamhet, från medarbetare till förvaltning, fastighetsdrift och nybyggnation.

Under 2008 har vi arbetat med att effektivisera energianvändningen i våra anläggningar och fastigheter. Under 2009 kommer vi att ta ytterligare steg framåt i miljöarbetet i våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster.

Miljöåtgärder i stort och smått

Miljöfrågorna har hög prioritet hos FastPartner och arbetet drivs såväl systematiskt som långsiktigt. Arbetet omfattar exempelvis den normala fastighetsförvaltningen, transporter, miljösaneringar inom våra fastigheter, avfallshantering som återvinning med tillhörande källsortering och kompostering. Dessutom genomförs ständiga förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och försöker se en miljömässig långsiktighet och helhet.

Ett målstyrt arbete

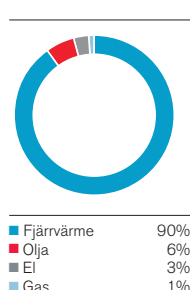
- FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatneutralt och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen skall sänkas varje år.
- Materialval skall tillämpas med försiktighetsprincipen och ur hållbarhetssynpunkt.
- Transporter skall minska miljöpåverkan. Fordonspolicyn skall följas.
- Minska resursförbrukning, öka återvinning och förbättra källsorteringen.
- Vidareutveckla miljöledningssystemet internt och ställa krav på våra leverantörer.

Bra miljö en god affär 2008 och i framtiden

Under 2008 har FastPartner fortsatt arbetet med att konvertera oljeanläggningar till bättre alternativ såsom fjärrvärme och naturgas. I Märsta och Västberga har olje-



Fördelning av energi för uppvärmning



Värmeenergi och vattenförbrukning

Gradjusterad, MWh	2008
Fjärrvärme	36 757
El	2 437
Olja	931
Gas	362
Summa	40 487
Vatten m ³	170 000
Uthyrningsbar yta, tkvm	478*

* Avser vägd uthyrningsbar yta med avseende på förändringar under 2008.

anläggningar tagits bort under 2008. I Göteborg konverterades en oljeanläggning till naturgas under slutet av 2007. Dessutom har styr- och reglerutrustning bytts och ventilationsaggregat med återvinning av energi installerats i flera av våra fastigheter.

Det under 2008 inleddas arbetet med energideklarationer kommer att slutföras under 2009 för varje fastighet. Arbetet med energideklarationerna kommer att ge möjligheter att fortsätta sänka energiförbrukningen i våra fastigheter på kort och lång sikt. Hela vårt miljöarbete ska fortsätta utvecklas internt och tillsammans med våra hyresgäster. Detta leder till en bättre miljö och en mindre klimatpåverkan.

VÅRA MEDARBETARE

På FastPartner lever vi efter en ganska enkel filosofi. Det ska vara kul att gå till jobbet. För att uppnå detta arbetar vi hårt med att bevara det som är bra och att utveckla det som kan bli bättre. Med entusiasm som ett av våra kärnvärden har vi satt ribban högt. Och våra medarbetares kompetens och engagemang är naturligtvis avgörande för att vi ska nå våra mål.



Louise Torssell, Förvaltare, Gävle



Lachen Semi, Driftekniker, Västberga



Bo Dahlgren, Driftekniker, Märsta/Knivsta



Per Sjöling, Marknadschef, Stockholm



Eva Littorin, Hyresadministration, Stockholm



Jonas Edenvad, Driftekniker, Lunda/Spånga

Engagemang som märks

Skapas av medarbetare som trivs

Våra medarbetare ska se på FastPartner som en långsiktig och utvecklande arbetsplats – en attraktiv arbetsgivare. Det är så vi kan rekrytera och behålla bra medarbetare. Och duktiga medarbetare är det som gör att vi kan leverera mervärde till våra hyresgäster.

Vi lever våra kärnvärden

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

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

Ett öppet företagsklimat

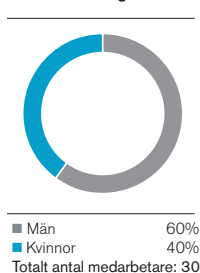
FastPartner har en platt organisation. I kombination med en relativt specialiserad rollbeskrivning ger det varje medarbetare stor handlingsfrihet inom sitt område. På FastPartner råder ett öppet företagsklimat.

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

FAKTA

FastPartner har idag 30 anställda varav tio arbetar på huvudkontoret i Stockholm. På lokal-kontoren, i nära kontakt med våra hyresgäster, arbetar totalt 20 personer varav 13 i Stockholm, fyra i Gävle, en person i Göteborg och en person i Söderhamn.

Könsfördelning



VÅRA KÄRNVÄRDEN

- Långsiktighet
- Snabbhet
- Entusiasm



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

Hälsa

På FastPartner ska god hälsa och friskvård uppmuntras. Medarbetarna erbjuds hälsoundersökningar och ett årligt friskvårdsbidrag ges till de anställda för att användas till tränings och friskvårdsaktiviteter. Sjukfrånvaron i organisationen var för året 3,6 (1,4) procent. Hälsoriskerna är små och inga arbetsrelaterade incidenter har rapporterats under året.

Jämställdhet

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

Finansiering och finansförvaltning

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 32,7 procent (37,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,7) ggr.

Att äga, förvalta och omsätta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartners långsiktiga målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Kapitalstrukturen per 2008-12-31 som redovisas nedan ligger inom intervallet enligt målformuleringen.

FastPartner tecknade under slutet av 2006 och under 2007 kreditavtal med flera större svenska banker på sammanlagt 2 750 MSEK varav utnyttjat 1 825,9 MSEK per 31 december 2008.

Under året förvärfvade FastPartner samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, ägare till fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm, och tecknade i samband med detta en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Denna finansiering är utnyttjad till 191,8 MSEK vid årets slut och löper till år 2012.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 957,0 MSEK. I detta belopp ingår utöver kreditavtalen och finansieringen av fastigheten vid Östermalmstorg, också övriga lån på totalt 757,0 MSEK, vilka förfaller under 2009 och därför är klassificerade som kortfristiga i koncernens balansräkning vid året slut. Under första halvåret 2009 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till –155,0 (–129,2) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter avseende reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella instrument.

Koncernens räntekostnader uppgår till –130,0 (–106,6) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnader som belastar övrig finansiell verksamhet under 2008 uppgår till –8,1 (–13,3) MSEK. I de finansiella kostnaderna för fastighetsrörelsen ingår också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om –9,0 (0,0) MSEK.

Kapitalstruktur



■ Skulder till kreditinstitut	58,9%
■ Eget kapital	32,7%
■ Avsättningar	5,1%
■ Ej räntebärande skulder	3,3%

Finansiering



■ Räntebärande skulder	58,9% (2 774,6 MSEK)
■ Eget kapital	32,7% (1 537,9 MSEK)
■ Uppskjuten skatteskuld	4,5% (210,1 MSEK)
■ Ej räntebärande skulder	3,9% (183,3 MSEK)

FINANSIELLA INTÄKTER

MSEK	2008	2007
Ränteintäkter	21,5	20,4
Utdelningar	2,2	3,2
Resultat från finansiella placeringar	1,3	16,8
Summa finansiella intäkter	25,0	40,4

FINANSIELLA KOSTNADER

MSEK	2008	2007
Lån hos kreditinstitut	–124,5	–102,2
Checkräkning	–0,3	–0,4
Övriga skulder	–3,0	–2,9
Pantbrevskostnader	–2,2	–1,1
Summa finansiella kostnader	–130,0	–106,6

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel- ränta, %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2009	2 774,6	100	3,4	757,0
2011	–	0	–	1 500,0
2012	–	0	–	1 700,8
Totalt	2 774,6	100	3,4	3 957,0

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 32,7 procent (37,2). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid årets slut till 28,5 (150,6) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 29,4 (43,8) MSEK uppgick till 57,9 (194,4) MSEK.

Räntan

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

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. FastPartner har inga lån med en räntebindningstid som överstiger ett år.

Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var per 31 december 2008 3,4 (4,8) procent.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 210,6 (173,5) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgår till 142,4 (177,8). Förändringen i rörelsekapitalet påverkades över årsslutet av att engångsersättningen fakturerades under slutet av 2008, medan betalning erhöles under första kvartalet 2009, vilket innebär en tillfälligt ökad kapitalbindning över årsskiftet.

Det totala kassaflödet uppgick till –122,1 (–71,8) MSEK. Under året har inga fastigheter sålts medan investeringar i anläggningstillgångar uppgår till 529,9 (414,7) MSEK varav 531,4 (403,0) utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna



SOLIDITET

32,7%



Att äga, förvalta och omsätta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartners långsiktiga målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

utdelats med 88,9 (81,4) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 265,4 (165,1) och innefattar också upptagande av nya lån.

Övrig finansiell verksamhet

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgår orealiserade omvärderingar i finansiella investeringar till –36,3 (–63,0) MSEK varav värdeförändring i innehavet i LinkMed uppgår till –24,6 (–58,0) MSEK. Investeringen i LinkMed uppgår vid årets slut till 27,9 (52,5) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litum och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 79,0 (113,7) MSEK. Under 2008 har innehavet i Holmaveien A/S avyttrats med en realiserad vinst om 3,9 MSEK. Under året har FastPartner erhållit utdelning från Sagax och LinkTech om 2,2 MSEK.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Finansförvaltningen har under 2008 minskat i omfattning då finansmarknaden varit alltför turbulent. De korta placeringarna klassificeras som likvida medel. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 24,2 (57,8) MSEK och bestod av placeringar i Sagax. Värdeförändringar i korta placeringar uppgick för året till –8,6 (0,3) MSEK. Innehavet i Öhman Investment avyttrades under året.

Aktie och aktieägare

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

Börsvärde och kursutveckling

Börsvärdet på FastPartner uppgick den 31 december 2008 till 934 MSEK. Aktiekursen har under 2008 sjunkit med 43,9 procent, att jämföra med nedgången i SIX generalindex om 40,8 procent och Carnegies fastighetsindex om 27,3 procent. Den genomsnittliga omsätt-

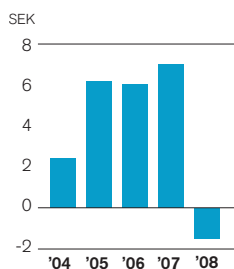
ningen har under året varit 238 564 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 8792 aktier.

FastPartner har sedan flera år en likviditetsgaranti för aktien. Garant är Remium AB.

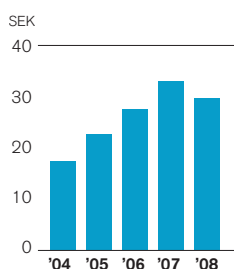
Utdelning

FastPartners målsättning är att utdelning till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn skall tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelning per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 1,75 kr för 2008. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2008 till 88,9 MSEK.

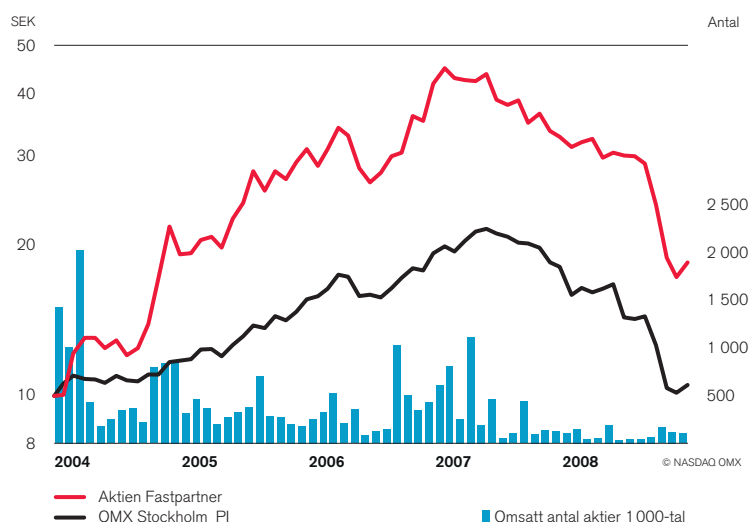
Resultat/aktie



Eget kapital/aktie



Kursutveckling och handel, 2004–2008



Aktieägare

Antal aktieägare per 31 december 2008 uppgick till 1 377. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 415. Största aktieägare är företagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,4 procent. Därefter följer Länsförsäkringar Fastighetsfond och Ingvar Kamprad som äger 7,8 respektive 2,1 procent.

Aktiekapital, antal aktier

Totalt antal utgivna aktier uppgår till 53 711 212 stycken, med ett kvotvärde på 10 kr/aktie. Vid årets ingång ägde FastPartner 2 919 212 egna aktier. Under 2008 har ytterligare 24 100 aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 2 943 212 aktier, vilket utgör 5,5 procent av totalt antal utgivna aktier.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB*	38 246 000	75,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 961 225	7,8
Kamprad, Ingvar	1 060 000	2,1
SIX SIS AG	667 000	1,3
Länsförsäkringar Småbolagsfond	589 600	1,1
	44 523 825	87,7
Övriga	6 244 175	12,3
Antal utestående aktier	50 768 000	100
FastPartner AB	2 943 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

*Varav 8 000 (8 000) aktier är utlånade till Remium AB i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2008-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Marknadsvärde (KSEK)
1–1 000	945	68,6	394 073	0,8	7 251
1 001–2 000	177	12,9	290 943	0,6	5 353
2 001–5 000	107	7,8	382 774	0,8	7 043
5 001–10 000	57	4,1	456 368	0,9	8 397
10 001–20 000	41	3,0	573 775	1,1	10 557
20 001–50 000	21	1,5	669 397	1,3	12 317
50 001–100 000	10	0,7	629 300	1,2	11 579
100 001–	19	1,4	47 371 370	93,3	871 633
Summa utestående aktier	1 377	100	50 768 000	100	934 131
FastPartner AB	1		2 943 212		
Summa 2008-12-31	1 378		53 711 212		

Fem år i sammandrag

	2008	2007	2006	2005	2004
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	221,8	170,0	104,0*	102,9	70,9
Hysesintäkter	488,2	381,5	320,5	331,3	298,2
Fastighetskostnader	-142,9	-128,8	-130,0	-125,9	-120,0
Driftnetto	345,3	252,7	190,5	205,4	178,2
Central administration	-15,2	-14,1	-13,8	-12,5	-12,4
Andel i intresseföretags resultat	-0,6	4,4	-	-	-
Finansnetto	-105,0	-66,2	-92,1	-93,6	-89,2
Resultat före värdeförändringar och skatt	224,5	176,8	84,6	99,3	76,6
Värdeförändringar					
Fastigheter	-282,3	357,9	210,5	251,5	82,9
Finansiella instrument	-50,0	-63,0	20,4	-7,9	14,9
Skatt					
Aktuell skatt	-3,1	-5,2	1,5	1,1	-0,8
Uppskjuten skatt	33,8	-102,7	-2,0	-22,6	-46,6
Resultat efter skatt	-77,1	363,8	315,0	321,4	127,0
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	3 671,2	3 765,6	3 016,5	2 756,5	3 260,2
Fastigheter under uppförande	521,4	177,9	160,6	25,4	10,6
Övriga anläggningstillgångar	314,1	396,4	456,9	239,5	210,2
Omsättningstillgångar	170,7	92,3	65,7	83,9	40,2
Likvida medel	28,5	150,6	222,4	397,2	54,5
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	2 774,6	2 469,0	2 205,0	2 052,2	2 167,4
Övriga långfristiga skulder	3,3	1,3	9,7	13,8	13,7
Kortfristiga skulder	180,0	164,1	137,4	130,3	392,7
Uppskjuten skatteskuld	210,1	243,8	141,1	126,8	104,3
Eget kapital	1 537,9	1 704,6	1 428,9	1 179,4	897,6
Balansomslutning	4 705,9	4 582,8	3 922,1	3 502,5	3 575,7
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	210,6	173,5	89,6	99,1	76,1
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	142,4	177,8	120,0	-217,9	300,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529,9	-414,7	-226,8	750,1	-366,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	265,4	165,1	-68,0	-189,5	72,8
Årets kassaflöde	-122,1	-71,8	-174,8	342,7	6,6
Genomsnittligt antal aktier	50 773 125	50 838 275	50 988 250	51 000 000	51 027 606
Antal utestående aktier	50 768 000	50 792 100	50 953 000	51 000 000	51 000 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	32,7	37,2	36,4	33,7	25,1
Räntetäckningsgrad ggr	2,7	2,7	1,80	1,93	1,70
Avkastning på eget kapital %	-4,8	23,2	24,20	30,95	5,61
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/aktie	4,37	3,34	2,04	2,02	1,39
Resultat kr/aktie	-1,52	7,16	6,18	6,30	2,49
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	4,15	3,41	1,76	1,95	1,49
Eget kapital kr/aktie	30,3	33,6	28,0	23,13	17,60
Börskurs vid årets slut	18,40	32,80	41,90	31,00	19,10
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	91,5	90,3	89,0	90,4	90,6
Driftnetto %	7,6	7,1	6,2	6,5	6,4
Överskottsgrad %	66	66	59	62	60

* Exklusive finansiell kostnad av engångskaraktär om 11 MSEK.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Ekonomisk vakansgrad

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntebärande skulder

Skulder som löper med avtalad ränta.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

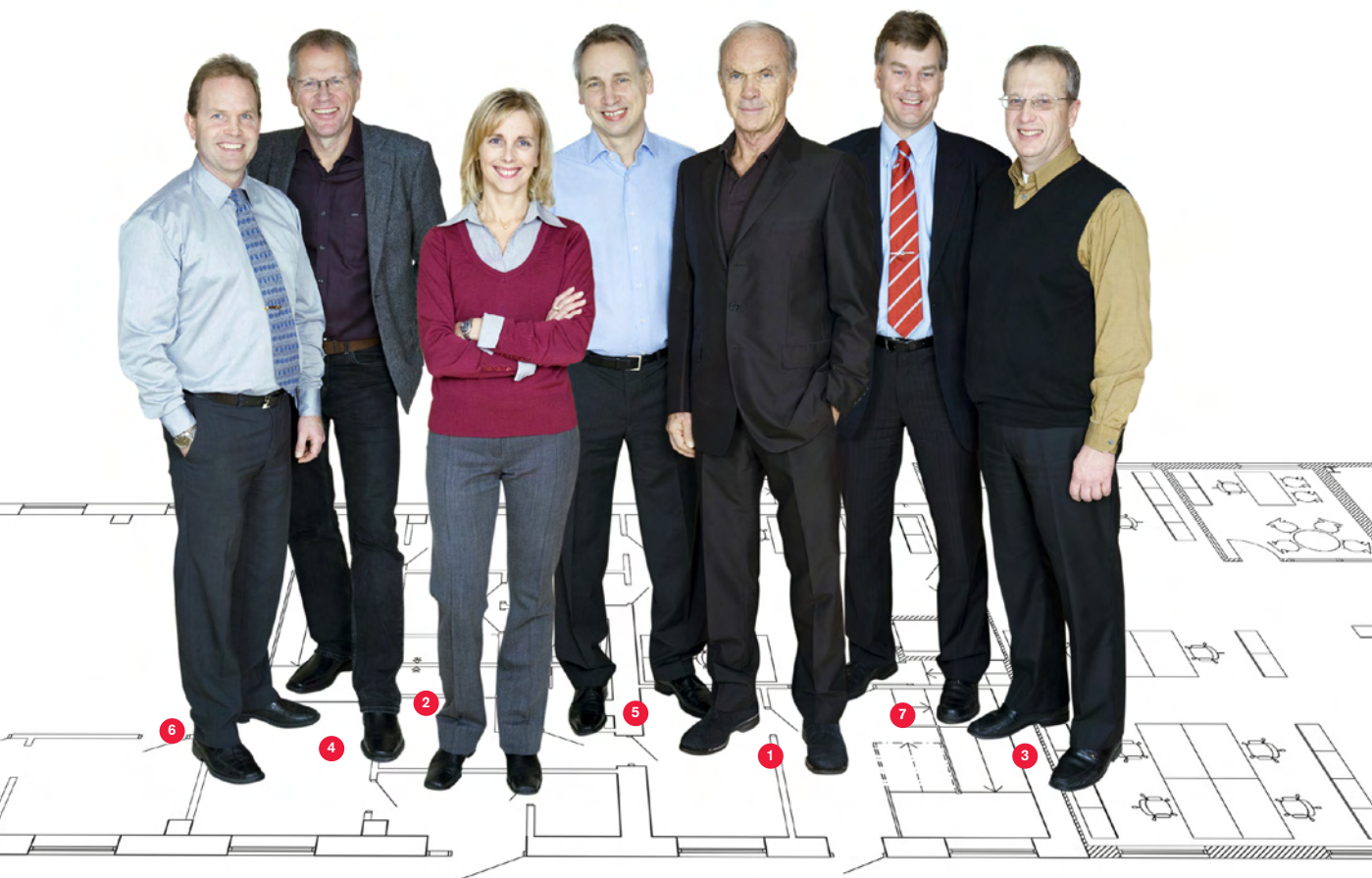
Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Genomsnittligt antal aktier

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

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier



Ledning

SVEN-OLOF JOHANSSON (1)

Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen, samt Fastighets AB Stallmästaregården och LinkMed AB.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 38 246 000 (förra året: 38 091 000).

ANNA ARNDT (2)

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

PER SJÖLING (3)

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

ANDERS SVENSSON (4)

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

HÅKAN BOLINDER (5)

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

JOHAN BÖCKERT (6)

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

SVANTE HEDSTRÖM (7)

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



Styrelse och revisorer

PETER LÖNNQUIST (1)
Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 1995.
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON (2)
Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners
styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: Bland annat
Millnet AB, IQ Object AB, Litium
Affärskommunikation AB,
Östgörs Enskilda Bank
(Linköping), Mjärdevi Science
Park AB och AB Möbelvärlden.se.
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0).

CHRISTOPHER JOHANSSON (3)
Stockholm, född 1977.
Teknologie Doktor. Kvantitativ
analytiker på Första AP-fonden.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan
2004 (suppleant 1998–2004).
Övriga uppdrag: Suppleant Compactor
Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner:
2 000 (förra året: 2 000).

EWA GLENNOW (4)
Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör i Marginalen AB.
Ledamot av FastPartners styrelse
sedan 2005.
Övriga uppdrag: ESCO Marginalen
AB, Finans AB Marginalen, Kredit AB
Marginalen, Bank 2 Bankaktiebolag,
Fastighets AB Marginalen.
Antal aktier i FastPartner:
10 000 (förra året: 10 000).

PETER CARLSSON (5)
Stockholm, född 1954.
Country Manager DnBNOR Sverige.
Ledamot i FastPartners styrelse
sedan 2008.
Övriga uppdrag: Ledamot i Sv
Bankföreningen, DnBNOR Asset
management, Svensk Fastighets-
förmedling, samt styrelseordförande
i SalusAnsvar AB.
Antal aktier i FastPartner: 0.

LARS WAHLQVIST (6)
Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 1987.
Övriga uppdrag: Bland annat
Nobel Biocare Procera
Advisory Board.
Antal aktier i FastPartner:
60 612 (förra året: 50 612).

ANDERS KELLER (7)
(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur.kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners
styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Ordförande i
Travelnet Sweden AB och vice ord-
förande i Grupptalan mot Skandia.
Antal aktier i FastPartner:
16 250 (förra året: 16 250).

REVISORER

DELOITTE AB
TOMMY MÅRTENSSON
Huvudansvarig auktoriserad revisor.
Född 1948.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Verksamheten 2008

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. En viktig händelse var att FastPartner blev helägare till fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm, och nu har påbörjat uppförandet av en helt ny byggnad på platsen. I övrigt har flera större projekt i Gävle och Stockholm färdigställts. Den finansiella oron under året har genom höjda räntnivåer påverkat FastPartners finansnetto negativt. Däremot har det rådande konjunkturläget hittills inte drabbat hyresmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar i någon väsentlig utsträckning.

Fastighetsbestånd

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

Vid årets början ägde FastPartner 82 fastigheter, till ett redovisat värde av 3 943,5 MSEK, varav fastigheter under uppförande 177,9 MSEK. Uthyrningsbar area uppgick till 475 245 kvadratmeter. Vid årets slut äger FastPartner 83 fastigheter, till ett redovisat värde av 4 192,6 MSEK varav fastigheter under uppförande uppgår till 521,4 MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgår den 31 december till 482 995 kvadratmeter.

Under 2008 förvärvade FastPartner resterande 50 procent av aktierna i bolaget Deamatrix Förvaltning AB som äger tomträtten till fastigheten Krejaren 2, vid Östermalmstorg i Stockholm. FastPartner ägde sedan tidigare 50 procent och blev i och med affären helägare av fastigheten. Se nedan under "Investeringar och försäljningar" för ytterligare information om Krejaren 2.

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

Fastighetsvärdering

Under 2008 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos ett

externt värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde. Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Av årets realiserade värdeförändringar om –282,3 MSEK avser –168,7 MSEK beståndet i Stockholm och –100,0 MSEK beståndet i Gävle. Realiserad värdeförändring under 2008 för region Väst uppgår till –13,6 MSEK. Värdeförändringen i fastigheterna beror främst på att avkastningskravet har ökat under året. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till 8 procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 488,2 (381,5) MSEK. Av den totala hyresintäkten utgör 67,8 MSEK en ersättning för förtida avflyttning ur fastigheten Näringen 10:4 i Gävle. FastPartner disponerar nu fastigheten fritt och arbetar med uthyrningen av lokalerna till nya hyresgäster.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 1 902,5 (1 425,9) MSEK, och utgörs av 604 (565) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 430,7 (517,4) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,4 (3,6) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 8,8 (8,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 3,6 (2,1) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2008 uppgår till -107,8 (471,7) MSEK. I resultatet ingår totala värdeförändringar för fastigheter om -282,3 (357,9) MSEK.

Driftnettot uppgår till 345,3 (252,7) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras delvis av den engångser-sättning som erhållits under fjärde kvartalet. Ökningen i övrigt förklaras av nyuthyrningar och indexhöjningar. Dessutom arbetar FastPartner aktivt med anpassningar och utveckling av fastigheterna för hyresgästernas räkning, vilket ger ökade hyresintäkter.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 221,8 (170,0) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretaget FastProp Holding. Resultatandelen för 2008 uppgår till -0,6 MSEK.

Förvaltning av kapital

Kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 4 315,8 (4 174,9) varav eget kapital utgör 1 537,9 (1 704,6) MSEK och lånat kapital 2 777,9 (2 470,3).

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

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 procent och 35 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 32,7 (37,2) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,7 (2,7) ggr. Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2008 uppgår till -4,8 procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2008 uppgår till 39,6 (52,1) procent av detta belopp. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning.

Finansiering

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker,

med en total låneram om 2 750 MSEK. Vid årets slut hade FastPartner utnyttjat 1 825,9 (1 670,0) MSEK av den totala låneramen. Kreditavtalen förfaller under 2011 och 2012. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Utöver dessa kreditavtal har FastPartner också övriga lån om totalt 757,0 (791,0) MSEK vid årets slut. Dessa lån förfaller under år 2009 och är därför klassificerade som kortfristiga vid årets slut. Under första halvåret 2009 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 2 774,6 (2 469,0) MSEK. Den totala tillgängliga låneramen uppgår vid årets slut till 3 957,0 MSEK.

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

Finansiella intäkter uppgår till 25,0 (40,4) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 130,0 (106,6) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 124,5 (102,2) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. FastPartners disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit om 29,4 (43,8) uppgår vid årsslutet till 57,9 (194,4) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut är vid årets slut 3,4 (4,8) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser LinkMed. Bolaget noterades på Stockholms fondbörs i december 2006. Kursutvecklingen under året har varit negativ och belastar FastPartners resultat 2008 med -24,6 (-58,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Innehaven klassificeras som likvida medel. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 24,2 (57,8) MSK och bestod av placeringar i Sagax. Innehavet i Öhman Investment avyttrades under året, med en realiserad vinst om 1 MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 210,6 (173,5) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -531,4 (-403,0) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har lösen av lån och amorteringar påverkat kassaflödet med -190,2 (-156,4) MSEK, medan upptagande av nya lån har tillfört kassan 497,9 (412,0) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2008 förvärvade FastPartner resterande 50 procent av tomträtten till fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm. Förvärvsvärdet uppgick till 254,9 MSEK. Den tidigare fastigheten har rivits, och under 2008 har byggnationen av en helt ny fastighet påbörjats. Den nya fastigheten kommer att inrymma 4 100 kvadratmeter för handel, 4 700 kvadratmeter för kontor och 1 300 kvadratmeter för bostäder i form av bostadsrätter. I övrigt har inga ytterligare förvärv gjorts under året.

Samtliga förvärv klassificeras redovisningsmässigt som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 276,5 (163,5) MSEK. Dessa investeringar avser till 116,9 MSEK investeringar i fastigheten vid Östermalmstorg i Stockholm efter förvärvet. Övriga investeringar under året avser bland annat ombyggnation för flera hyresgästers räkning i Lunda/Spånga, färdigställdhet av ett höglager i Gävle. Dessutom pågår kontinuerliga investeringar för hyresgästerna i Västberga. Under året har inga fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 30 (29) anställda, varav 12 (12) kvinnor och 18 (17) män. Medelantalet anställda har under året varit 28 (27), varav 11 (10) kvinnor och 17 (17) män.

Årsstämman 2008 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma gäller som ovan.

I företagets ledning ingår 7 (6) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 4 960 (4 278) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 132 (943) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till sty-

relsen har utgått ersättning om 613 (613) kSEK varav ordföranden erhållit 200 (200) kSEK och övriga ledamöter 75 (75) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 37,5 (37,5) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Miljö

Under 2008 har FastPartner fortsatt arbetet med att konvertera oljeanläggningar till bättre alternativ såsom fjärrvärme och naturgas. I Märsta och Västberga har oljeanläggningar tagits bort under 2008. I Göteborg konverterades en oljeanläggning till naturgas under slutet av 2007. Dessutom har styr- och reglerutrustning bytts ut och ventilationsaggregat med återvinning av energi installerats i flera av våra fastigheter.

Arbetet med energideklarationer kommer att slutföras under 2009 för varje fastighet. Arbetet med energideklarationer kommer att ge möjligheter att fortsätta säkra energiförbrukningen på både kort och lång sikt.

FastPartner ska fortsätta utvecklas till ett mer klimatneutralt och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.

FastPartner bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 220,1 (231,3) MSEK, och ett resultat före skatt på 38,1 (62,3) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 25,3 (115,6) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -132,1 (-123,3) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag till dotterföretag om 162,5 (58,2) MSEK.

Vid moderbolagets årsstämma 2008 lämnade årsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv. Årsstämman lämnade också styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om återköp av egna aktier.

Aktier

Totalt antal utgivna aktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner innehar 2 943 212 (2 919 112) egna aktier. Utav dessa har 24 100 (160 900) aktier anskaffats under räkenskapsåret. FastPartners innehav av egna aktier utgör 5,5 (5,4) procent av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för aktier anskaffade under räkenskapsåret uppgår till 30,0 (41,7) kr/aktie, med ett kvotvärde på 10. Årets anskaffning motsvarar 0,0 (0,3) procent av totalt aktiekapital. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,60 (9,40) kr/aktie.

Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johans-

son, verkställande direktör i FastPartner AB. Compactors Fastigheter AB ägarandel uppgår till 75,4 procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 11 februari 2009 fattade Riksbankens direktion beslut om att sänka reporäntan till 1,0 procent. Då större delen av FastPartners lån löper med korta räntebindningstider får detta positiv effekt på koncernens räntekostnader och kassaflöde redan under första kvartalet 2009.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

FastPartner skall vara ett tillväxtföretag med fokus på kassaflöden och ökning av fritt eget kapital. Tillväxten skall i första hand ske genom utveckling av befintliga fastigheter och projekt. Uppstår förmånliga förvärvsmöjligheter, som en följd av den nuvarande kraftiga kreditåstramningen, kan även detta vara en möjlighet, i synnerhet som FastPartners outnyttjade del av långsiktiga kreditavtal uppgår till cirka 925 MSEK.

Ränteutvecklingen har utvecklats på det sätt som bolaget räknat med och positionerat sig för. Detta innebär att räntekostnaden för 2009 kommer att ligga på cirka en tredjedel av kostnaden för 2008, vilket skapar en bra buffert för eventuella bortfall på hyresintäktsidan.

Hyresmarknaden kommer att bli kärvare även om effekterna av den klart försämrade konjunkturen inte i någon större omfattning märks av på annat sätt än att beslutsprocessen hos presumtiva hyresgäster har blivit längre. Bland våra hyresgäster återfinns många exportintensiva företag, både direkt och indirekt som underleverantörer, där den svaga svenska kronan är till stor hjälp för att få det fåtal order som ändå finns på exportmarknaden. Detta är en positiv faktor för FastPartner med den hyresgästmix och karaktär av fastigheter som bolaget har.

Den genomsnittliga relativa hyresintäkten per kvadratmeter som FastPartner har, gör att fördelen för hyresgästen att flytta till ett billigare alternativ blir mycket begränsad framförallt med hänsyn tagen till flyttkostnaden. Detta gör att omflyttningen i beståndet är låg. FastPartner har även strävat efter att förlänga befintliga hyresavtal och har lyckats förlänga den genomsnittliga avtalsperioden från 3,6 år för 2007 till 4,4 år för 2008.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	326 126 181
Årets resultat	10 186 205
Summa	336 312 386

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

Till aktieägarna utdelas 1,75 kr/aktie	88 844 000
Balanseras i ny räkning	247 468 386
Summa	336 312 386

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 31 december 2008, det vill säga 50 768 000 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på ytterligare återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2008. Vidare tillämpar koncernen även RFR 1.1 "Kompleterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 1 537,9 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 965,1 MSEK av vilka 336,3 MSEK är utdelningsbara. Det utdelningsbara egna kapitalet har påverkats, med ett belopp om -41,0 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 88,8 MSEK och utgör 40,0 procent av årets förvaltningsresultat och 39,6 procent av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelning skall uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagen utdelning med 1,3 procentenhet från 32,7 procent till lägst 31,0 procent.

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

Stockholm den 25 februari 2009

Styrelsen

Resultaträkningar, koncernen

MSEK		2008	2007
Hyresintäkter	Not 3	488,2	381,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-62,1	-56,0
Reparation och underhåll		-37,2	-32,1
Fastighetsskatt		-12,0	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-13,9	-12,6
Fastighetsadministration och marknadsföring		-17,7	-16,3
Driftnetto		345,3	252,7
Central administration	Not 5	-15,2	-14,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	-282,3	357,9
Andel i intresseföretags resultat	Not 14	-0,6	4,4
Resultat före finansiella poster		47,2	600,9
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	25,0	40,4
Finansiella kostnader	Not 7	-130,0	-106,6
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 8	-50,0	-63,0
Resultat före skatt		-107,8	471,7
Aktuell skatt	Not 9	-3,1	-5,2
Uppskjuten skatt	Not 9	33,8	-102,7
ÅRETS RESULTAT		-77,1	363,8
Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per aktie		-1,52	7,16
Genomsnittligt antal aktier		50 773 125	50 838 275
Antal utestående aktier		50 768 000	50 792 100

Balansräkningar, koncernen

MSEK		08-12-31	07-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	3 671,2	3 765,6
Fastigheter under uppförande	Not 10	521,4	177,9
Maskiner och inventarier	Not 11	2,2	2,0
Summa		4 194,8	3 945,5
Aktier och andelar	Not 13	79,0	113,7
Andelar i intresseföretag	Not 14	43,8	44,4
Andra långfristiga fordringar	Not 15	189,1	236,3
Summa		311,9	394,4
Summa anläggningstillgångar		4 506,7	4 339,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		87,1	3,3
Övriga fordringar		64,5	69,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	19,1	20,0
Summa		170,7	92,3
Likvida medel	Not 17	28,5	150,6
Summa omsättningstillgångar		199,2	242,9
SUMMA TILLGÅNGAR		4 705,9	4 582,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Reserver		94,7	94,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		906,1	1 072,8
Summa eget kapital		1 537,9	1 704,6
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 017,6	2 469,0
Övriga långfristiga skulder	Not 21	3,3	1,3
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	210,1	243,8
Summa		2 231,0	2 714,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	757,0	–
Leverantörsskulder		33,6	52,2
Övriga skulder		36,9	7,9
Avsättningar	Not 18	28,0	27,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	81,5	76,1
Summa		937,0	164,1
Summa skulder		3 168,0	2 878,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 705,9	4 582,8
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	3 493,9	2 599,3
Eventualförpliktelser	Not 25	42,7	45,8

Resultaträkningar, moderföretaget

MSEK		2008	2007
Hyresintäkter	Not 3	220,1	231,3
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-36,1	-30,2
Reparation och underhåll		-20,7	-16,6
Fastighets-skatt		-7,6	-7,8
Tomträttsavgälder/arrenden		-5,9	-5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring		-15,0	-15,0
Driftnetto		134,8	155,9
Central administration	Not 5	-12,1	-10,1
Resultat före finansiella poster		122,7	145,8
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	118,2	116,9
Finansiella kostnader	Not 7	-161,8	-131,6
Försäljning aktier och andelar		-	-5,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar	Not 8	-41,0	-63,3
Resultat före skatt		38,1	62,3
Aktuell skatt	Not 9	-27,9	-16,2
Uppskjuten skatt	Not 9	0,0	-26,5
ÅRETS RESULTAT		10,2	19,6

Balansräkningar, moderföretaget

MSEK		08-12-31	07-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 11	1,6	1,2
Summa		1,6	1,2
Andelar i koncernföretag	Not 12	1 817,0	1 653,8
Fordringar hos koncernföretag		2 556,4	2 624,4
Aktier och andelar	Not 13	79,0	143,3
Andelar i intresseföretag	Not 14	40,0	40,0
Andra långfristiga fordringar	Not 15	178,3	224,6
Summa		4 670,7	4 686,1
Summa anläggningstillgångar		4 672,3	4 687,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		86,8	2,2
Övriga fordringar		63,7	31,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	18,4	17,8
Summa		168,9	51,7
Likvida medel	Not 17	25,3	115,6
Summa omsättningstillgångar		194,2	167,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 866,5	4 854,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		326,1	467,9
Årets resultat		10,2	19,6
Summa eget kapital		965,1	1 116,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 495,3	2 242,0
Skulder till koncernföretag		1 483,1	1 342,7
Övriga långfristiga skulder	Not 21	4,1	2,0
Summa		2 982,5	3 586,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	757,0	–
Leverantörsskulder		32,1	49,9
Övriga skulder		24,4	0,4
Avsättningar	Not 18	28,0	27,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	77,4	73,4
Summa		918,9	151,6
Summa skulder		3 901,4	3 738,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 866,5	4 854,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	3 255,1	3 246,0
Eventualförpliktelser	Not 25	515,1	194,8

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	50 953 000	537,1	94,7	797,1	1 428,9
Återköp egna aktier	-160 900			-6,7	-6,7
Utdelning 1,60 kr/aktie				-81,4	-81,4
Årets resultat				363,8	363,8
Eget kapital 2007-12-31	50 792 100	537,1	94,7	1 072,8	1 704,6
Återköp egna aktier	-24 100			-0,7	-0,7
Utdelning 1,75 kr/aktie				-88,9	-88,9
Årets resultat				-77,1	-77,1
Eget kapital 2008-12-31	50 768 000	537,1	94,7	906,1	1 537,9

Moderföretaget MSEK	Antal	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	50 953 000	537,1	91,7	597,9	1 226,7
Återköp egna aktier	-160 900			-6,7	-6,7
Utdelning 1,60 kr/aktie				-81,4	-81,4
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-41,9	-41,9
Årets resultat				19,6	19,6
Eget kapital 2007-12-31	50 792 100	537,1	91,7	487,5	1 116,3
Återköp egna aktier	-24 100			-0,7	-0,7
Utdelning 1,75 kr/aktie				-88,9	-88,9
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-117,0	-117,0
Erhållet koncernbidrag efter skatt				45,2	45,2
Årets resultat				10,2	10,2
Eget kapital 2008-12-31	50 768 000	537,1	91,7	336,3	965,1

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 537,1 MSEK och består av 53 711 212 stycken aktier till ett kvotvärde om 10 kr/st.

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

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

Kassaflödesanalyser

MSEK		Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		-107,8	471,7	38,1	62,3
Justeringsposter					
Avskrivningar	Not 11	0,9	0,1	0,9	0,3
Resultat försäljning av fastigheter	Not 8,10	-	5,5	-	-
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	328,4	-300,4	36,3	63,3
Resultat försäljning av andelar	Not 8	-3,9	0,0	-3,9	5,5
Övriga poster		-0,5	0,7	-0,5	-1,0
Erhållna/betalda skatter		-6,5	-4,1	2,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		210,6	173,5	72,9	130,4
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	Not 27	-78,4	-26,6	-117,2	-68,7
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	Not 27	10,2	30,9	8,4	35,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		142,4	177,8	-35,9	97,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	Not 10	-531,4	-403,0	-	-
Investeringar i andelar		-4,2	-11,2	-137,8	-122,8
Försäljning av andelar		6,5	-	6,5	-
Investeringar i maskiner och inventarier	Not 11	-0,8	-0,5	-0,8	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-529,9	-414,7	-132,1	-123,3
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Lösen av lån och amorteringar		-190,2	-156,4	-135,6	-133,1
Upptagande av nya lån		497,9	412,0	288,4	615,1
Förändring av långfristiga fordringar		47,3	-2,4	114,1	-461,0
Lämnade bidrag/utdelningar		-88,9	-81,4	-188,5	-81,4
Återköp egna aktier		-0,7	-6,7	-0,7	-6,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		265,4	165,1	77,7	-67,1
ÅRETS KASSAFLÖDE		-122,1	-71,8	-90,3	-93,2
Kassabehållning vid årets ingång	Not 17	150,6	222,4	115,6	208,8
Kassabehållning vid årets slut	Not 17	28,5	150,6	25,3	115,6

Redovisningsprinciper och noter

Not 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

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

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

Styrelsen och verkställande direktören har per 16 mars 2009 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 22 april 2009 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1.1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" i överensstämmelse med årsredovisningslagen, RFR 2.1 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

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

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

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

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2008; Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Omklassifiering av finansiella tillgångar), IFRIC 12 Service Concession Arrangements, IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction.

Ovanstående ändringar och nya tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2008.

Reviderade IAS 23, Lånekostnader, träder ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Standarden ger inte längre någon valmöjlighet mellan att kostnadsföra alternativt aktivera sådana lånekostnader, utan dessa måste aktiveras. För tillgångar som värderas till verkligt värde får bolag dock välja att frågå standarden. FastPartner har under 2008 valt att tillämpa IAS 23 enbart på uppförandet av fastigheten Krejaren på Östermalmstorg i Stockholm, varvid nya reviderade IAS 23 kommer få effekter på övriga pågående projekt under 2009.

IAS 40 har reviderats vilket innebär att klassificeringen av fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet har ändrats i IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Tidigare har sådana fastigheter klassificerats som materiella anläggningstillgångar och därmed redovisats till anskaffningsvärde tills dess att de färdigställts. Förändringen av IAS 40 innebär att även sådana fastigheter skall klassificeras som förvaltningsfastigheter under produktionstiden och därmed redovisas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter. Denna förändring bedöms få effekt för FastPartner framför allt genom värdering av fastigheten Krejaren till verkligt värde.

International Accounting Standards Board ("IASB") har givit ut och EU har antagit IFRS 8 Operating segments med tillämpning från räkenskapsåret 2009. IASB har även givit ut Improvements to IFRS 2008, vilka tillämpas från 1 januari 2008 eller senare vilken inte antagits av EU ännu.

IASB har även givit ut ändringar i ett antal standarder innefattande IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, IAS 23 Lånekostnader, IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering, vilka samtliga skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare. Dessa har ännu inte antagits för tillämpning inom EU.

IASB har även givit ut ytterligare ändringar i ett antal standarder innefattande IFRS 3 Rörelseförvärv, IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, vilka samtliga skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 juli 2009 eller senare. Dessa har ännu inte antagits för tillämpning inom EU.

IFRIC har givit ut följande tolkningar vilka inte har antagits av EU; IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 juli 2008 eller senare, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 oktober 2008 eller senare, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare.

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

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

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

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

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

Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt

då det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

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

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

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

Joint ventures

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

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

FastPartner har verksamheten uppdelad endast i primärt segment, vilket utgörs av geografiska enheter. Mellan de geografiska enheterna görs inga schablonmässiga kostnadsfördelningar. Segmentindelningen motsvarar det sätt som verksamheten styrs och rapporteras. Segmentinformation lämnas, i enlighet med IAS 14, endast för koncernen.

INTÄKTER

Hyesintäkter

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

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid, såvida rabatten eller hyresreduktionen avser successiv inflyttning eller motsvarande.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

LEASINGAVTAL

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

Koncernen som leasetagare

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

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

Koncernen som leasegivare

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

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

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny- till- och ombyggnationer. Ränteutgiftens andel i byggnader särredovisas i not. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Kundfordringar

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

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Likvida medel innehåller även

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

Leverantörsskulder

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

Läneskulder

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Fastigheter under uppförande/projektfastigheter redovisas till anskaffningsvärde tills färdigställande har skett.

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde.

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

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

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

Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

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

MASKINER OCH INVENTARIER

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter

som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

AVSÄTTNINGAR

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

SKATT

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

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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 2.1 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2.1 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

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

Förvaltning i kommission

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med

avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 02 Redovisning av segment

FastPartner har verksamheten uppdelad på geografiska enheter, vilket motsvarar det sätt på vilket verksamheten styrs och rapporteras. Geografiska enheter utgör följaktligen det primära segmentet. Inget sekundärt segment redovisas.

	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hyresintäkter	312,0	285,0	161,8	81,6	14,4	14,9	488,2	381,5			488,2	381,5
Fastighetskostnader	-113,9	-103,9	-18,1	-16,5	-10,9	-8,4	-142,9	-128,8			-142,9	-128,8
Driftnetto	198,1	181,1	143,7	65,1	3,5	6,5	345,3	252,7			345,3	252,7
Värdeförändringar												
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-168,7	338,1	-100,0	24,3	-13,6	-4,5	-282,3	357,9			-282,3	357,9
Värdeförändringar finansiella tillgångar							-9,0		-41,0	-63,0	-50,0	-63,0
Bruttoresultat	29,4	519,2	43,7	89,4	-10,1	2,0	54,0	610,6	-41,0	-63,0	13,0	547,6
Ofördelade poster												
Central administration									-15,2	-14,1	-15,2	-14,1
Andel i intresseföretags resultat							-0,6	4,4			-0,6	4,4
Finansiella intäkter							23,3	20,4	1,7	20,0	25,0	40,4
Finansiella kostnader							-121,9	-93,4	-8,1	-13,2	-130,0	-106,6
Skatt									30,7	-107,9	30,7	-107,9
Årets resultat							-45,2	542,0	-31,9	-178,2	-77,1	363,8
Förvaltningsfastigheter	3 034,3	3 094,8	526,7	548,8	110,2	122,0	3 671,2	3 765,6			3 671,2	3 765,6
Fastigheter under uppförande	515,4	147,8	5,9	29,3	0,1	0,8	521,4	177,9			521,4	177,9
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											311,9	394,4
Inventarier											2,2	2,0
Omsättningstillgångar											170,7	92,3
Kassa och Bank											28,5	150,6
Summa tillgångar	3 549,7	3 242,6	532,6	578,1	110,3	122,8	4 192,6	3 943,5			4 705,9	4 582,8
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 537,9	1 704,6
Långfristiga skulder											2 020,9	2 470,3
Avsättningar											238,1	271,7
Kortfristiga skulder											909,0	136,2
Summa eget kapital och skulder											4 705,9	4 582,8
Årets investeringar	476,9	242,1	53,7	160,7	0,8	0,2	531,4	403,0			531,4	403,0
Försäljningar	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-

Not 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Hyresvärde	526,0	429,2	242,2	257,5
Hyresrabatter och förluster	-14,7	-6,5	-14,9	-3,6
Vakanser	-38,8	-41,7	-21,9	-23,1
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	15,7	0,5	14,7	0,5
Summa	488,2	381,5	220,1	231,3

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

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,4 (3,6) år.

Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -1,7 (-1,5) MSEK. Dessutom har det återvunnits tidigare reserverade hyresförluster med 2,7 MSEK, vilket ger en nettointäkt på 1 MSEK.

FastPartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktswärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2009	206,0	55,2	12,0
2010	150,0	89,6	21,0
2011	117,0	72,9	17,0
2012	73,0	50,3	12,0
2013 >	58,0	162,7	38,0
Summa	604,0	430,7	100,0
Bostäder	131,0	8,8	
P-platser och garage	227,0	3,6	
Summa	962	443,1	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 1 902,5 (1 425,9) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 8,8 (8,4) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler		
	2008	2007
Avtalade hyresintäkter år 1	381,1	376,5
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	958,9	498,2
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	562,5	551,2
Summa	1 902,5	1 425,9

Fördelningen av kontraktssportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktswärde per region	Kontraktswärde	Löptid	Yta (kv)
Stockholm	1 696,8	4,6	341 800
Gävle	172,7	3,9	118 796
Väst	33,0	2,1	22 399
Summa	1 902,5	4,4	482 995

Not 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendavgift uppgick till 13,9 MSEK (12,6) för 2008. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 30 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen		
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2008	2007
Avtalade tomträttsavgälder år 1	13,5	10,2
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	44,6	32,4
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	36,1	22,2
Summa	94,2	64,8

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Central administration	14,3	14,0	11,2	9,8
Avskrivningar kontorsutrustning	0,9	0,1	0,9	0,3
Summa	15,2	14,1	12,1	10,1

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntointäkter	21,5	20,4	114,7	96,5
Utdelningar	2,2	3,2	2,2	3,2
Resultat från finansiella placeringar	1,3	16,8	1,3	17,2
Summa	25,0	40,4	118,2	116,9

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

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-124,5	-102,2	-156,5	-126,4
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,3	-0,4	-0,5	-0,5
Räntekostnader övriga skulder	-2,1	-2,6	-2,0	-2,5
Summa räntekostnader	-126,9	-105,2	-159,0	-129,4
Övriga finansiella poster	-0,9	-0,3	-0,9	-1,1
Pantbrevskostnader	-2,2	-1,1	-1,9	-1,1
Summa övriga finansiella poster	-3,1	-1,4	-2,8	-2,2
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-130,0	-106,6	-161,8	-131,6

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

Not 08 Värdeförändringar

Under året har inga fastigheter avyttrats.

Samtliga värdeförändringar sammanfattas i nedanstående tabell

	Koncernen	
	2008	2007
Fastigheter		
Realiserade	0,0	-5,5
Omvärderingar	-282,3	363,4
Summa värdeförändringar fastigheter	-282,3	357,9

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -282,3 (357,9) MSEK.

Av årets realiserade värdeförändringar om -282,3 (363,4) avser -168,7 (339,0) MSEK beståndet i Stockholm och -100,0 (28,9) MSEK beståndet i Gävle. Realiserad värdeförändring under 2008 för region Väst uppgår till -13,6 (-4,5) MSEK.

Under året har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-36,3	-63,3	-36,3	-63,3
Realiserad omvärdering i långfristiga innehav	3,9	-	3,9	-
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	-8,6	0,3	-8,6	-
Marknadsvärdering räntederivat	-9,0	-	-	-
Summa värdeförändringar finansiella instrument	-50,0	-63,0	-41,0	-63,3

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser -24,6 (-58,0) MSEK värdeförändring i innehavet i LinkMed AB.

Samtliga värdeförändringar som redovisats över resultaträkningen avser noterade innehav.

Not 09 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	-107,8	471,7	38,1	62,3
Nominell skattesats i Sverige, 28%	30,2	-132,1	-10,7	-17,4
Värdeförändringar finansiella instrument	-11,7	-17,6	-12,6	-17,7
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	0,0	41,3	-	-
Justering underskottsavdrag	-6,9	0,0	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	8,7	5,7	-4,6	-7,5
Effekt av förändrad skattesats avseende uppskjuten skatt	13,5	-	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	-3,1	-5,2	-	-
Redovisad skattekostnad varav	30,7	-107,9	-27,9	-42,7
Aktuell skatt	-3,1	-5,2	-27,9	-16,2
Uppskjuten skatt	33,8	-102,7	0,0	-26,5
Redovisad skattekostnad	30,7	-107,9	-27,9	-42,7

Aktuell skatt i moderbolaget 2007 och 2008 avser skatt på koncernbidrag.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-1319,7	-1450,5	0,0	0,0
Uppskjuten skatteskuld 26,3%	-347,1	-406,2	0,0	0,0
Andelar i handels- och kommanditibolag	396,5	380,6	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran 26,3%	104,3	106,6	0,0	0,0
Underskottsavdrag	115,2	198,9	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran 26,3%	30,3	55,8	0,0	0,0
Marknadsvärdering räntederivat	9,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran 26,3%	2,4	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatteskuld	-210,1	-243,8	0,0	0,0

Årets skatt uppgår till 30,7 (-107,9) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna samt underskottsavdrag. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Under året har FastPartner utnyttjat delar av de underskottsavdrag som fanns vid årets början. Samtidigt har den negativa realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter medfört en upplösning av den uppskjutna skatteskulden. Skatten har också påverkats positivt genom att uppskjuten skatteskuld omräknats till den nya skattesatsen 26,3 procent som gäller från och med 1 januari 2009.

Not 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	3 765,6	3 016,5	-	-
Försäljningar av fastigheter	-	-	-	-
Förvärv av fastigheter	-	239,5	-	-
Färdigställda projekt	187,9	146,2	-	-
Värdeförändring	-282,3	363,4	-	-
Verkligt värde vid årets slut	3 671,2	3 765,6	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	177,9	160,6	-	-
Förvärv av fastigheter	254,9	0,0	-	-
Investeringar	276,5	163,5	-	-
Färdigställda projekt	-187,9	-146,2	-	-
Värde vid årets slut	521,4	177,9	-	-
Taxeringsvärde samtliga fastigheter	1 618,9	1 656,1	-	-

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Fastigheter under uppförande/projektfastigheter redovisas till anskaffningsvärde tills färdigställande har skett.

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering då de ej är färdigställda.

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

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

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

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

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:

- Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2% per år.
- Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till 8%.

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

Åtaganden

FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar om cirka 22 (45) MSEK exklusive projektffastigheten Kregjaren.

Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	7,0	7,9	3,6	4,1
Investeringar	0,8	0,5	0,8	0,2
Avyttringar och utrangeringar	-0,9	-1,4	-0,9	-0,7
Summa	6,9	7,0	3,5	3,6
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-5,0	-6,2	-2,4	-2,7
Avyttringar och utrangeringar	0,0	1,3	0,6	0,7
Årets avskrivning enligt plan	-0,9	-0,1	-0,4	-0,4
Summa	-4,7	-5,0	-1,9	-2,4
Planenligt restvärde vid årets slut	2,2	2,0	1,6	1,2

Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderföretaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100%	10 749
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 845
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100%	497
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotel AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%	211
Kebema 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
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100%	0
Gallerian Nian AB	556561-7676	Stockholm	100%	100
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 421
KB Avesta 1	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fiske 13	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%	112 653
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%	23 768
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	62 045
Sätra hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%	8 843
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Summa				1 816 959

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Hanö Fastighet AB	556188-1284	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Emyko AB	556047-7951	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	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100%
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
Fastighetspartner Avaström AB	969645-2730	Gävle	100%
Vinsta stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2008	2007	2008	2007
Holmaveien 20 A/S		10,0%	Oslo	–	2,3	–	2,3
Deamtris Förvaltning AB	556518-6896	50,0%	Stockholm	0,0	29,7	0,0	29,7
Alberto Biani S.p.A	02453810240	24,0%	(Italien)	23,1	23,1	23,1	23,1
LinkMed AB	556543-6127	18,0%	Stockholm	28,0	52,4	28,0	52,4
LinkTech AB	556516-1543	16,9%	Linköping	5,4	13,2	5,4	13,2
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	37,5%	Jönköping	13,7	12,1	13,7	12,1
Sygn Software AB	556597-2303	20,0%	Upplands-Väsby	0,0	0,0	0,0	0,0
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24,0%	Stockholm	8,0	8,0	8,0	8,0
Northern Star AB	556684-7959	12,5%	Stockholm	0,0	2,0	0,0	2,0
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,0%	Uppsala	0,3	0,3	0,3	0,3
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5%	Stockholm	0,0	0,1	0,0	0,1
Snowdrops AB	556569-9310	1,0%	Stockholm	0,0	0,1	0,0	0,1
E-tel Ltd		3,0%	(England)	0,0	0,0	0,0	0,0
Beep Network AB	556615-7870	40,0%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	–
Övrigt				0,5		0,5	
Summa aktier och andelar				79,0	143,3	79,0	143,3
Eliminering andelar i Deamtris Förvaltning AB*				–	–29,7	–	–
Summa aktier och andelar enligt balansräkning				79,0	113,7	79,0	143,3

*Avseende 2007 är andelarna i Deamtris Förvaltning AB eliminerade i koncernen och ingår i Fastigheter under uppförande.

Under 2008 har FastPartner förvärvat samtliga aktier vilket innebär att Deamtris Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag per 31 december 2008.

Under 2008 har innehavet i Holmaveien 20 A/S avyttrats.

Not 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2008	2007	2008	2007
FastProp Holding AB	556706-5072	50,0%	Stockholm	43,8	44,4	40,0	40,0
Kapitalandel							
Vid årets början				44,4	40,0	40,0	0,0
Förvärv av andelar				–	–	–	40,0
Andel av årets resultat				–0,6	4,4	–	–
Vid årets slut				43,8	44,4	40,0	40,0

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

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Reversfordringar*	189,0	236,2	178,3	224,6
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	0,0	0,0
Summa	189,1	236,3	178,3	224,6

*Varav 22 MSEK är en efterställd fordran.

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
Förfall		
2009	5,4	34,9
2010	–	0,0
2011	5,0	0,4
2012	7,6	0,0
>2012	7,6	153,7
Summa		189,0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	10,1	10,7	9,4	8,6
Upplupna ränteintäkter	9,0	9,3	9,0	9,2
Summa	19,1	20,0	18,4	17,8

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Kassa och banktillgodohavanden	4,3	92,8	1,1	57,8
Kortfristiga placeringar	24,2	57,8	24,2	57,8
Likvida medel	28,5	150,6	25,3	115,6

Not 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Avsättning enligt vinstdelningsavtal	28,0	27,9	28,0	27,9
Summa	28,0	27,9	28,0	27,9

Avsättningar enligt vinstdelningsavtal avser återköpsgaranti. Reglering bedöms ske 2009.

Avsättningar vid årets ingång	27,9	31,7	27,9	31,7
Betalningar/avsättningar	0,1	–3,8	0,1	–3,8
Avsättningar vid årets utgång	28,0	27,9	28,0	27,9

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetslån	2 682,8	2 454,0	2 252,3	2 242,0
Byggnadskreditiv	91,8	15,0	0,0	0,0
Checkräkning	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	2 774,6	2 469,0	2 252,3	2 242,0
Varav kortfristig del fastighetslån	–757,0	0,0	–757,0	0,0
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	2 017,6	2 469,0	1 495,3	2 242,0
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	29,4	43,8	29,4	43,8
Outnyttjad del	–29,4	–43,8	–29,4	–43,8
Utnyttjat kreditbelopp	0,0	0,0	0,0	0,0

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2008:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalets löptid
	757,0	757,0	0,0	2009
	1 500,0	1 361,0	139,0	2011
	1 700,0	656,6	1 043,4	2012
Summa	3 957,0	2 774,6	1 182,4	

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår vid årets slut till 2 774,6 (2 469,0) MSEK. Av detta belopp avser 1 825,9 MSEK utnyttjad del av de kreditavtal som FastPartner tecknade under 2006 och 2007 hos större svenska banker. Under året förvärvade FastPartner samtliga aktier i Deamtris förvaltning AB. I samband med detta tecknades en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK, varav utnyttjat per 31 december 2008 är 191,8 MSEK. Denna finansiering löper ut år 2012.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 957,0 MSEK. I detta belopp ingår, utöver kreditavtalen och finansieringen avseende Krejaren vid Östermalmstorg, också övriga lån på totalt 757,0 MSEK. Dessa lån förfaller under 2009 och är därför klassificerade som kortfristig skuld till kreditinstitut per 31 december 2008. Under första halvåret 2009 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att i stor utsträckning lägga kreditportföljen med STIBOR 1W (sju dagar) som bas, vilket ger lägsta möjliga ränta.

För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

Not 20 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

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

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. FastPartners finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 1 W (sju dagar) som huvudsaklig räntebas.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2008 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2008-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel- ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2009	2 774,6	100,0	3,4	757,0
2011				1 500,0
2012				1 700,0
Summa	2 774,6	100,0	3,4	3 957,0

Vid utgången av 2008 uppgick koncernens likvida medel till 28,5 (150,6) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2008 påverka FastPartners resultaträkning med 26,8 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

FastPartners kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2008 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -1,7 (-1,5) MSEK. Därtill kommer att koncernen har återvunnit tidigare reserverade hyresförluster till ett belopp om 2,7 MSEK, vilket innebär en positiv nettoeffekt på årets resultat om 1,0 MSEK.

	Koncernen	
	2008	2007
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	1,6	1,7
Förfallna 31 – 60 dagar	0,2	0,3
Förfallna mer än 61 dagar	2,6	1,5
Totalt	4,4	3,5

Likviditets- och refinansieringsrisiker

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

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

Under året har FastPartner också tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK i samband med förvärvet av samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB. Denna finansiering löper ut år 2012.

Av koncernens totala lån hos kreditinstitut om 2 774,6 (2 469,0) MSEK löper lån om 757,0 MSEK ut under år 2009. FastPartner avser att under första halvåret 2009 omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning.

Not 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Depositioner	3,3	1,1	3,3	1,1
Innehållen köpeskilling	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	0,0	0,2	0,8	0,9
Summa	3,3	1,3	4,1	2,0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Förutbetalda hyror	40,8	41,2	38,9	39,7
Upplupna räntekostnader	9,4	24,1	9,4	23,9
Övriga upplupna kostnader	31,3	10,8	29,1	9,8
Summa	81,5	76,1	77,4	73,4

Not 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

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

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

Vid årets utgång har FastPartner en fordran på Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 0,2 MSEK. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

I samband med försäljningen av fastigheterna i Gävle år 2006, lånade FastPartner mot revers ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägs till 50 procent av FastPartner. Lånefordran uppgår vid årets slut till 116,9 MSEK. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Vid årets slut uppgår lånet inklusive kapitaliserad ränta till 26,0 MSEK. Såväl den tekniska förvaltningen som den administrativa förvaltningen av FastProp Holding-koncernen och dess fastigheter, sköts av FastPartner. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 2,3 MSEK per år.

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	3 460,3	2 566,7	–	–
Företagsinteckningar	5,1	5,1	–	–
Andelar	–	–	1 301,0	1 301,0
Fordringar på dotterföretag	–	–	1 925,6	1 917,5
Kassa och Bank	28,5	27,5	28,5	27,5
Summa	3 493,9	2 599,3	3 255,1	3 246,0

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Borgensåtaganden	25,5	20,8	497,9	169,8
Hyresgaranti	17,2	25,0	17,2	25,0
Summa	42,7	45,8	515,1	194,8

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

Not 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Medelantal anställda	28	27	26	26
varav män	17	17	16	16
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	11,9	11,2	11,4	10,7
Summa	13,5	12,8	13,0	12,3
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga anställda	4,2	4,0	4,1	3,8
varav pensionskostnader	1,6	1,7	1,6	1,6
Summa	4,7	4,5	4,6	4,3
Ersättning till revisorer				
Avseende revision	1,4	0,8	1,4	0,8
Övriga konsultationer	0,1	0,1	0,1	0,1
Sjukfrånvaro				
Totalt	3,6%	1,4%		
Långtidssjukfrånvaro	3,0%	0,7%		
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,9%	0,7%		
Sjukfrånvaro för män	0,7%	0,7%		
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	3,2%	0,2%		
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	0,4%	1,3%		

Siffror anges inte för moderföretaget då grupperna är alltför små.

Till styrelsen har utgått ersättning om 613 (613) kSEK, varav ordföranden erhållit 200 (200) kSEK och övriga ledamöter 75 kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 37,5 kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2008 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

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

I bolagets ledning ingår sju personer, varav en person har anställts under året. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 4 960 (4 278) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 132 (943) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida åger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartnerkoncernen förekommer främst åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från RFR skall betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner skall kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en premiebestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 1 510 (1 499) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2008 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 112 procent (152 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2008	2007	2008	2007
Skilnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-14,7	-14,4	-14,5	-18,5
Skilnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-4,3	-4,0	-4,2	-4,2

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Den 11 februari 2009 fattade Riksbankens direktion beslut om att sänka reporäntan till 1,0 procent. Då större delen av FastPartner-koncernens lån löper med korta räntebindningstider får detta positiv effekt på koncernens räntekostnader och kassaflöde redan under första kvartalet 2009.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.1
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 16 mars 2009



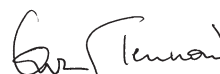
Peter Lönnquist
Styrelseordförande



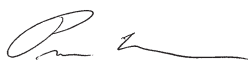
Lars Karlsson



Christopher Johansson



Ewa Glennow



Peter Carlsson



Lars Wahlqvist



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 mars 2009

Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i FastPartner AB (publ)
Organisationsnummer 556230–7867

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

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

Stockholm den 16 mars 2009

Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

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

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)

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

Före den 1 juli 2008 omfattades FastPartner inte av svensk kod för bolagsstyrning, men valde ändå att i stor utsträckning följa regelverket. Enligt Koden ska styrelsen årligen upprätta en bolagsstyrningsrapport som beskriver hur bolagsstyrningen i bolaget fungerar. I rapporten anges också vilka avvikelser från Koden som finns i bolaget och förklaringen till dessa. Rapporten är inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna och har ej granskats av bolagets revisor.

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

Valberedningen

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

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

Enligt Koden skall suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses. I FastPartner är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant. Detta skedde innan FastPartner omfattades av Koden.

Bolagsordning

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

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer, fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma 2008

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 22 april 2008. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag, lämna utdelning om 1,75 kr per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2007.

I övrigt fattade stämman även följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Ewa Glennow, Christopher Johansson, Lars Karlsson, Peter Lönquist, Lars Wahlqvist. Jens Engwall hade tidigare meddelat att han ej stod till förfogande för omval. Till ny ledamot valdes Peter Carlsson. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om återköp av egna aktier.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

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

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

Årsstämma 2009 kommer att hållas i Stockholm den 22 april 2009.

Valberedning

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

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

Valberedningen består av följande personer:

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

* Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

Ingen av ledamöterna i valberedningen ingår i FastPartners styrelse.

Valberedningens sammansättning offentliggjordes i delårsrapporten som avgavs den 23 oktober 2008.

Styrelse

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

Styrelsen har under året bestått av sex ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 37. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens arbete 2008

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten, varav ett konstituerande styrelsemöte i april 2008. Revisorn har deltagit på två av dessa styrelsemöten. Enligt styrelsebeslut skall revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen.

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

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2008

Namn	Invalid	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	200	6 av 6
Peter Carlsson	2008	Ja	75	4 av 6*
Christopher Johansson (suppleant 1998–2004)	2004	Nej	75	5 av 6
Ewa Glennow	2005	Ja	75	5 av 6
Lars Karlsson	2000	Ja	75	6 av 6
Lars Wahlqvist	1987	Ja	75	6 av 6
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	37,5	6 av 6

* På årsstämman den 22 april 2008 valdes Peter Carlsson till ny styrelseledamot. Jens Engwall hade inför stämman meddelat att han ej stod till förfogande för omval.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglerna för styrelseledamöter i Nasdaq OMX Stockholms gällande noteringsavtal. Enligt dessa regler får högst en

av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt noteringsavtalet kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag.

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

Ledning

Företagsledningen består av VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 36.

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

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

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

pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsens ordförande. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 26 Personal, styrelse och ledning.

Revision

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

Internkontrollrapport

Inledning

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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

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

Information och kommunikation

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

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

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

Uppföljning

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

Internrevision

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

Stockholm, 16 mars 2009

Styrelsen

Adresser

FASTPARTNER AB (PUBL)

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

FastPartner AB Göteborg

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

FastPartner AB Gävle

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

FastPartner AB Spånga/Järfälla

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

FastPartner AB Märsta

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

FastPartner AB Västberga

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



Ända sedan starten har vi på FastPartner arbetat för att förbättra vardagen för våra kunder. För att lyckas med detta har vi alltid haft en tät dialog med våra hyresgäster. Vi eftersträvar att hela tiden arbeta för att göra det lilla extra, hitta enkla lösningar ...och att vara snabba och tydliga i alla led.



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

