



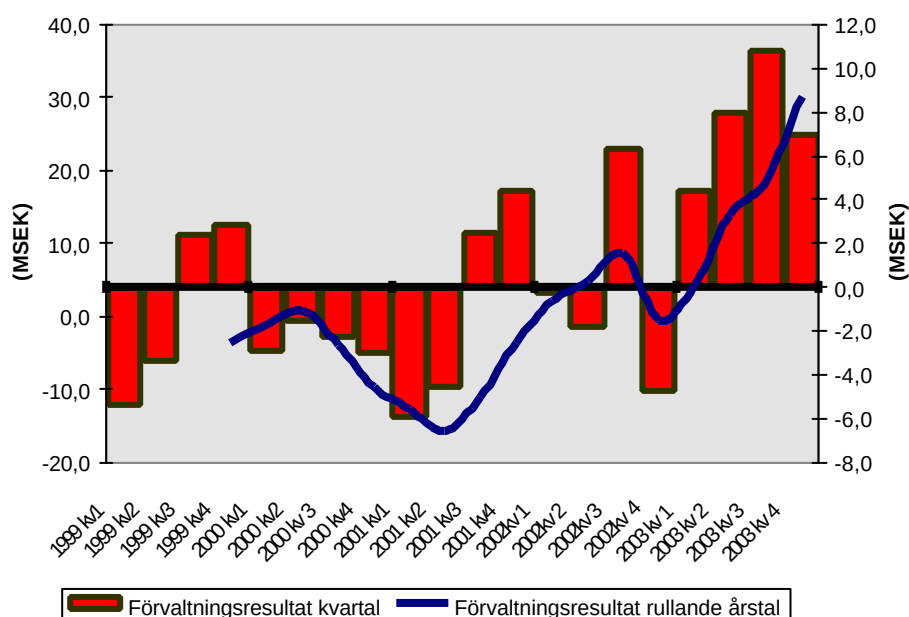
FastPartner

PRESSMEDDELANDE 19/2-2004

FASTPARTNER AB – BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2003

- Hyresintäkterna för räkenskapsåret uppgick till 283,0 MSEK (312,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 17,6 MSEK (32,7), resultat före skatt uppgick till 25,1 MSEK (51,5).
- Resultat per aktie blev sålunda 0,34 kr/aktie (0,63)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 30,3 MSEK (0,3)
- Kassaflöde från den löpande förvaltningen 54,7 MSEK (19,1)
- Under året har 7 (8) fastigheter avyttrats för 357 (230) MSEK med ett resultat om 12,3 (62,5) MSEK
- Prognos 50 MSEK före skatt
- Förslag till utdelning 50 öre/aktie

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2003.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga och förvalta fastigheter i expansiva orter
- Utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december, 2003 totalt 368.747 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 84% av beståndet och resterande 16 % utgörs av bostäder. Här ingår ej fastigheter med en uthyrningsbar yta om 16.567 kvm vilka tillträdades 2 februari 2004.

För att nå förbättrade kassaflöden har under de senaste tre åren och under delårsperioden ett flertal lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrättsföreningar. Detta har inneburit en så kraftig reduktion av fastighetsbeståndet i region Väst att beslut fattats att på sikt avyttra hela detta bestånd.

För fastighetsinvesteringar är FastPartners policy att avkastningen på eget insatt kapital skall uppgå till minst 15%.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 11 företagen i portföljbolagen uppgår till 114,4 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 17,6 (32,7) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 41,2 (58,3) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 26,4 (28,6) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 12,3 (62,8) MSEK. För 2003 ingår även resultatandelar i intresseföretag med -1,4 MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -16,2 (-9,6) MSEK. Resultatposten avser dels internt belastad ränta på investerat kapital om -10,3 MSEK, dels nedskrivningar om -12,3 MSEK samt vinster på handel med aktier på 7,8 MSEK. För 2003 ingår även resultatandelar från intresseföretag med -1,3 MSEK.

Resultat före skatt	2003	2002	2001	2000
Fastighetsrörelsen	41,2	61,1	13,2	26,7
Riskkapitalrörelsen	-16,2	-9,6	-7,8	-3,1
Koncernen	25,1	51,5	5,4	23,6

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver dels riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 171,9 (176,8) MSEK och resultatet före skatt till 28,4 (-90,0) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under året till 282,7 (310,2) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 14,3 MSEK eller 5%. Kontraktsportföljen har under året förlängts väsentligt, dels på grund av att Sandvik flyttat in i lokalerna i Västberga på ett 15 årskontrakt och dels på grund av att många av de nya kontrakten i nya Gallerian Nian i Gävle löper på mellan 7 och 10 år. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,9 år. Andelen bostadskontrakt har sjunkit i samband med försäljningar.

Kontraktsförfallostruktur

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra MSEK)	Andel
2004	431	28,0	9%
2005	123	60,7	25%
2006	100	26,9	11%
2007	64	19,5	8%
2008	33	26,4	11%
>2008	47	81,4	36%
Summa		242,9	100%
Bostäder	837	49,1	
Summa	1635	292,0	

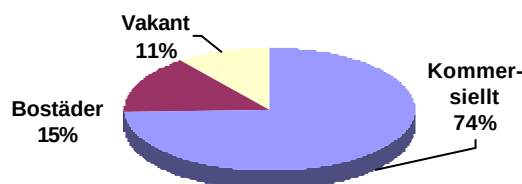
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Den ekonomiska uthyrningsgraden under rapportperioden uppgår till 88,6 % (90,2) i jämförbart bestånd, vilket ger en uthyrningsgrad för hela året på 89,9 % (91,5). Nedgången beror främst på att de lokaler Sandvik tidigare lämnat nu även slår igenom på de ekonomiska vakanstalen men även på att fastigheten i Bergen har tappat sin största hyresgäst. Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 845 kr/kvm (788) varför hyresintäkterna stigit i jämförbart bestånd trots att uthyrningsgraden minskat.

Sandvikkoncernens omflyttning medför visserligen vakanser på c:a 18.000 kvm men resulterar också i ökade hyresintäkter om c:a 5 MSEK på årsbasis. Baserat på våra senaste uthyrningar i området kvarstår vår tidigare bedömning av ett hyresvärde om c:a 15 MSEK för dessa vakanta ytor.

Nedan framgår fördelningen av det totala hyresvärdet i koncernen.

Årshyra



MARKNADSSITUATIONEN

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

Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd under året stigit med 9,7 MSEK eller 11 %. Kostnadsökningen härör främst från högre kostnader för el, fjärrvärme och vatten.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 30,3 (0,3) MSEK vilket framförallt har sin grund i ett förbättrat finansnetto. Säsongsvariationerna är normala. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2003 kv 4	2003 kv 3	2003 kv 2	2003 kv 1	2002 kv 4
Hyresintäkter mm	71,8	68,1	68,6	74,5	75,4
Fastighets- kostnader	-32,5	-22,8	-27,4	-35,4	-37,1
Driftnetto	39,3	45,3	41,2	39,1	38,3
Overskottsgrad %	54,7	66,5	60,1	52,5	50,8
Avskrivningar	-7,3	-7,2	-6,3	-5,6	-8,1
Central administration	-3,0	-2,6	-2,8	-3,0	-3,8
Resultat vid försäljning mm	0,0	0,0	-2,8	15,1	-0,6
Rörelseresultat	29,0	35,5	29,3	45,6	25,8
Finansiella poster	-22,0	-24,7	-24,0	-26,1	-31,1
Resultat efter finansiella poster	7,0	10,8	5,3	19,5	-5,3
Förvaltningsresultat	7,0	10,8	8,1	4,4	-4,7

PROJEKTFASTIGHETER

Den 1 juni i år tog Sandvik Coromant forskningsanläggningen i Västberga i bruk. Den totala investeringen uppgick till 111 MSEK mot budgeterat 110 MSEK.

Hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm har avancerat. Kommunens godkännande om förändring av detaljplan har meddelats. Efter utställning av planen har endast ett överklagande inkommit. Detta överklagande har nu avslagits av länsstyrelsen. Ärendet kommer slutligen att prövas av regeringen sommaren 2004.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Gallerian Nian i fastigheten Norr 21:5 i Gävle invigdes i slutet av november. Gallerian ligger mitt inne i centrala Gävle och har fått ett mycket gott mottagande av näringsidkarna på orten och alla de större kedjeföretagen. Gallerian innehåller nu 52 butiker mot tidigare 17 vilket beräknas öka den totala butiksomsättningen från 275 till 550 MSEK per år. Samtliga butiker och kontorslokaler är uthyrda från start. Investeringen budgeterades till 110 MSEK, men blev

130 MSEK, främst beroende på den snäva tidsramen och tillkommande brandskydds- och säkerhetsåtgärder. Genomförandet har skett utan att de ursprungliga hyresgästerna behövt stänga sina butiker. Med hänsyn till det intrång ombyggnationen ändå medfört har dock hyresrabatter till dessa butiker lämnats under år 2003 med cirka 4,5 MSEK. Under år 2004 kommer en investering på ytterligare 25 MSEK att göras i fastighetens garagedel. Garaget ska byggas ut för att kunna ta emot den ökade kundtillströmningen. När de inledande rabatterna klingat av kommer totalinvesteringen i Gallerian Nian att ge ett resultattillskott om c:a 13 MSEK.

Pågående och avslutade investeringar och projekt kommer under de närmaste åren att ge en positiv utveckling på såväl hyresintäkter som resultat efter finansnetto.

Under rapportperioden har 7 fastigheter förvärvats i Stockholmsregionen. Dessa tillträdades 2 februari, 2004 och bedöms ge ett resultattillskott på mellan 3 och 5 MSEK. Tidigare under året har 7 fastigheter sålts med en sammanlagd vinst för hela året om 12,3 MSEK. Köpeskillingarna för dessa fastigheter motsvarade bolagets interna värderingar vid senaste årsskiftet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under året till 186,8 MSEK, varav Västberga svarar för 47,3 MSEK och Nian i Gävle för 119,4 MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

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

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 021231 (inkl pågående arbeten, MSEK)	2867,4
+Förvärv av nya fastigheter (7 st)	52,0
+ Investeringar	186,8
-Försäljningar (7 st)	-344,7
+/-Valutakursförändring	-17,6
-Avskrivningar enligt plan	-26,4
Bokfört värde 031231 (inkl pågående arbeten)	2717,5

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom informationsteknologi och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, och Synoco Scandinavia AB (Gants klockor) är exempel på detta.

Efter omfattande arbete med att få ut bästa möjliga ur situationen har FastPartner bedömt att sju bolag i portföljen är utvecklingsbara och därmed värda att satsa på. Dessa utgör riskkapitalrörelsens kärnverksamhet. Den gjorda utvärderingen av portföljbolagen innebär att riskkapitalrörelsen framöver kommer att koncentreras till sju bolag som kan indelas i tre intresseområden nämligen varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informations teknologi.

Under året försattes Aktiv IT i konkurs, vilket innebar en förlust om 12,3 MSEK. Bolaget bedömdes inte ha en sådan bärkraftig affärsidé för att motivera ytterligare investeringar.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 113,6 MSEK per 31/12 2003.

Bolag i kärnverksamheten	Agarandel
LinkTech AB	12%
LinkMed AB	18%
Litium Affärskommunikation AB	29%
Sygn Software AB	49%
Alberto Biani S.p.A	22%
Synoco Scandinavia AB	24%
VUE Interactive World AB	20%

Övrig bolag	Agarandel
Beep Network AB	18%
Moving Digital AB	40%
E-Tel Ltd.	3%
Snowdrops AB	1%

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv kassaförvaltning bedrivits. Denna består till stor del av handel med börsnoterade aktier. Under året har denna aktivitet tillfört koncernen nettovinster på tillhoppa 7,8 MSEK vilket gottskrivits riskkapitalrörelsen.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2003	2002
Resultat avyttringar	0,0	3,0
Resultatandel intresseföretag	-1,4	-
Nedskrivningar	-12,3	-3,0
Finansiella intäkter	7,8	0,0
Räntekostnader	-10,3	-9,6
Resultat	-16,2	-9,6

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har inga investeringar eller försäljningar gjorts. Tidigare under året har FastPartner förvärvat 21.250 aktier i LinkTech och 53.400 aktier i LinkMed, samt 137 aktier i Synoco Scandinavia för tillhoppa 6,8 MSEK.

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -99,3 (-145,0) MSEK. Förbättringen av finansnettot med 46 MSEK beror på lägre räntenivåer (23), lägre kapitalskuld (16) och aktiv finansförvaltning (7). Finansnettot har också gottskrivits resultat från vinstdelning om 2,0 (0,0) MSEK. Under året aktiverad ränta uppgår till 6,5 (2,6) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad under året var 5,4 % (6,4). Räntekänsligheten har reducerats under året genom att en stor volym, c:a 600 MSEK, lån bundits på c:a 5 år. En momentan höjning av räntan med en procentenhet påverkar räntekostnaderna med c:a 7 MSEK för det närmaste året.

SKATT

Årets skattekostnad uppgår till 7,5 MSEK och utgörs av beräknad uppskjuten skatt. FastPartner behöver inte betala skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar och utnyttja underskottsavdrag. Den redovisade skattekostnaden beror på förbrukning av underskottsavdrag och skattemässiga överavskrivningar.

Bolaget har bokfört en uppskjuten skatteskuld om 31,6 MSEK.

Specifikation	Underlag	Uppskjuten skatt
Temporär skillnad	830,0	
Skattemässigt övervärde HB/KB	-472,1	
Netto	357,9	100,2
Underskottsavdrag	-245,0	-68,6
Uppskjuten skatteskuld netto		31,6

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

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid årets slut till 24,3 % (24,0). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 72,9 (29,8) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 10,0 (5,6) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,5 (0,0) MSEK uppgick till 57,9 (35,4) MSEK.

LÄNESTRUKTUR

Fastpartner har under året bundit lån om totalt c:a 600 MSEK till i snitt 4,8%. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 1941,9 (2092,8) MSEK var per 2003-12-31 5,2 % (6,2 %) Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,2 (1,4) år.

Räntebindningsstruktur per 2003-12-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2004	777,2	40	4,5
2005	184,5	10	6,0
2006	47,5	3	5,4
2007	349,0	19	6,5
2008	523,5	28	4,9
>2008	60,2	3	6,9
Totalt	1941,9	100	5,2

KASSAFLÖDE

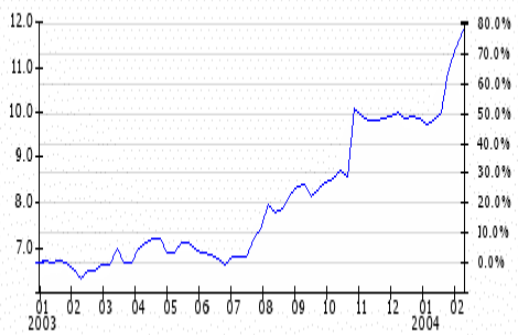
Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 54,7 (18,2) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, 38,7 MSEK, under rapportperioden beror till största delen på avräkningsskuld till NCC pga avtalad men ej tillträdd fastighetsaffär. Under sista kvartalet har egna medel använts främst i projektet Gallerian Nian i Gävle varför det totalt kassaflödet blivit negativt.

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 31 anställda, varav 7 kvinnor.

AKTIEN

FastPartners aktie är sedan 1994 noterad på Stockholms Fondbörs O-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december ägde 74,2%. Årets kursutveckling framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Under året har 250.000 aktier återköpts till kursen 6,90 kr/aktie. Under rapportperioden har inga egna aktier förvärvats. Innehavet uppgår till 2.656.000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kr/aktie (kurs per 19/2 2004 12,00 kr/aktie).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendationer. Bokslutskommunikén är upprättad enligt RR20 Delårsrapportering. Nya rekommendationer under året som är tillämpliga för FastPartner är RR13, RR22 och RR27.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Den 2 februari tillträdde 7 fastigheter som förvärvats från NCC. För första kvartalet kommer de att tillföra bolaget ett resultat om c:a 1,0 MSEK

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2004-2005

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman kommer att avhållas den 15 april kl. 16.00 på Scandic Hotel Anglais. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna under vecka 12 och finnas tillgänglig på bolagets kontor och på hemsidan.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas om 50 öre/aktie.

Stockholm den 19 februari 2004

FastPartner AB (publ.)

Sven-Olof Johansson
 Verkställande direktör

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

I egenskap av revisorer i FastPartner AB(publ) har vi översiktligt granskat denna bokslutskommuniké avseende 2003 och delårsrapport för fjärde kvartalet enligt den rekommendation som FAR utfärdar.

En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision.

Det har inte framkommit något som tyder på att de finansiella rapporterna inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Deloitte & Touche AB

Jan Bergman
 Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning	2003	2002	2003	2002
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	71,7	74,7	282,7	310,2
Övriga intäkter	0,1	0,7	0,3	2,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-14,8	-17,6	-55,0	-60,2
Reparation och underhåll	-9,0	-10,4	-27,2	-33,5
Fastighetsskatt	-2,8	-3,1	-11,0	-12,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,9	-0,1	-7,7	-6,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,0	-5,9	-17,2	-21,6
Driftnetto	39,3	39,3	164,9	177,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-7,3	-8,1	-26,4	-28,6
Bruttoresultat	32,0	30,2	138,5	149,3
Central administration	-3,0	-3,6	-11,4	-14,1
Försäljning av fastigheter och andelar netto	0,0	1,8	12,3	64,3
Nedskrivningar	0,0	-3,0	-12,3	-3,0
Rörelseresultat	29,0	25,4	127,1	196,5
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar	-0,1	0,0	0,2	0,6
Resultat från andelar i intresseföretag	-2,7	0,0	-2,7	0,0
Ränteintäkter m.m från finansiella anläggningstillgångar	6,0	1,2	14,3	0,4
Övriga ränteintäkter	0,0	0,0	0	2,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27,3	-34,7	-113,8	-148,0
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	4,9	-8,1	25,1	51,5
Skatt	0,0	-1,0	-7,5	-18,8
Resultat efter skatt	4,9	-9,1	17,6	32,7
Resultat/aktie	0,10	-0,18	0,34	0,63
Räntetäckningsgrad %	1,4	1,0	1,4	1,1
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 055 212	51 305 212	51 055 212	51 305 212
Genomsnittligt antal aktier	51 055 212	51 430 212	51 180 212	51 805 212

Koncernens balansräkning	2003-12-31	2002-12-31
Belopp i MSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	2717,6	2867,4
Maskiner och inventarier	3,0	2,6
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2720,6</i>	<i>2870,0</i>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>178,6</i>	<i>173,3</i>
Summa anläggningstillgångar	2899,2	3043,3
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	29,3	27,4
Kassa och bank	72,9	29,8
Summa omsättningstillgångar	102,2	57,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3001,4	3100,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	633,7	642,5
Fritt eget kapital	94,7	102,4
Summa eget kapital	728,4	744,9
Avsättningar	31,6	24,5
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2042,5	2151,6
Övriga långfristiga skulder	42,0	57,5
Summa långfristiga skulder	2084,5	2209,1
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	109,5	62,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47,4	59,4
Summa kortfristiga skulder	156,9	122,0
Summa skulder	2241,4	2331,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3001,4	3100,5

Koncernens kassaflödesanalys	2003	2002	2003	2002
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	4,9	-8,1	25,1	51,5
Justeringsposter	9,7	10,3	29,6	-31,3
Betald skatt	0,0	-1,0	0,0	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14,6	1,2	54,7	19,1
Förändring i rörelsekapital	38,7	31,3	33,0	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53,3	32,5	87,7	15,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-111,8	-58,3	-238,8	-105,8
Försäljning av fastigheter	0,0	5,3	357,2	230,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1,0	-2,8	-14,4	-7,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1	6,0	0,3	6,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112,7	-49,8	104,3	122,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagande och lösen av lån	38,5	17,6	-114,2	-115,7
Förändring långfristiga fordringar	-0,9	1,7	-7,4	-7,2
Utdelning	0,0	0,0	-25,6	0,0
Återköp av aktier	0,0	-1,7	-1,7	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37,6	17,0	-148,9	-129,9
Periodens kassaflöde	-21,8	-0,3	43,1	8,6
Likvida medel vid periodens ingång	94,7	30,1	29,8	21,2
Likvida medel vid periodens slut	72,9	29,8	72,9	29,8

Nyckeltal	2003	2002	2003	2002
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Soliditet %	24,3	24,0	24,3	24,0
Belåningsgrad %	75,2	74,9	75,2	74,9
Synligt eget kapital/ aktie	14,32	14,52	14,32	14,52
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,0	1,5	1,1
Driftnetto %	5,9	5,3	6,2	6,2
Avkastning på totalt kapital %	-	-	4,6	6,3
Avkastning på eget kapital %	-	-	2,4	4,5

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2003	2002	2003	2002
(avser jämförbart bestånd)	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Hysesvärde, kr/kvm	888	776	845	788
Uthyrningsgrad %	88,6	92,1	89,9	91,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	360	338	307	306
Överskottsgrad %	53,7	52,0	58,6	57,3
Driftsöverskott, kr/kvm	426	367	434	411

Region	Gävleborg	Öresund	Väst	Stockholm	Norge
Hysesintäkter (MSEK)	59,4	18,6	19,4	162,5	15,9
Driftnetto *) (MSEK)	40,7	11,6	8,7	52,4	8,6
Yta (tkvm)	83,7	22,2	32,3	217,5	13,0
Bokfört värde (MSEK)	712,0	160,7	153,4	1520,9	118,6
Direktavkastning (%)	5,7	7,2	5,7	7,2	7,3
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	98,2	99,9	86,3	87,2	82,2

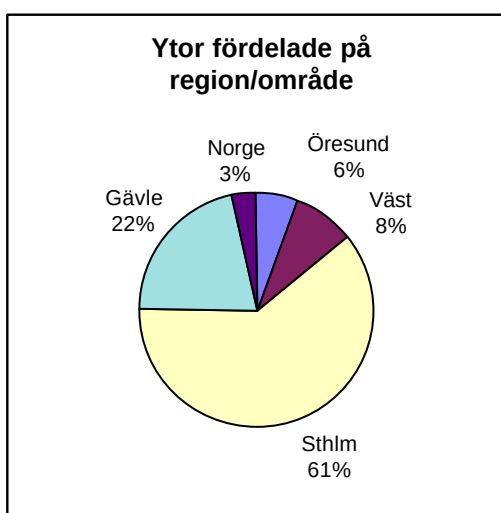
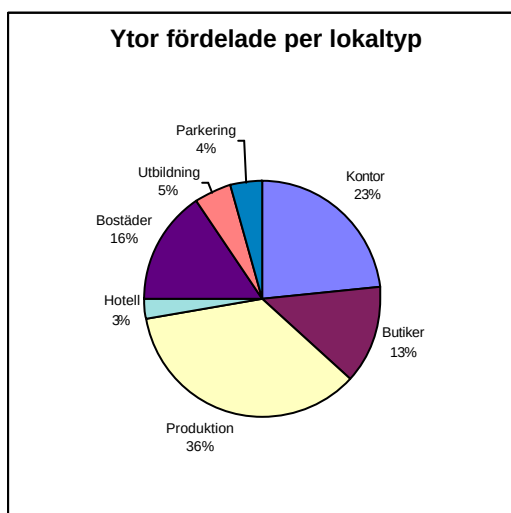
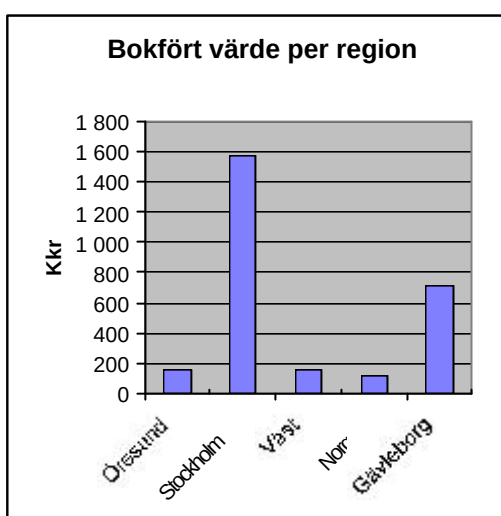
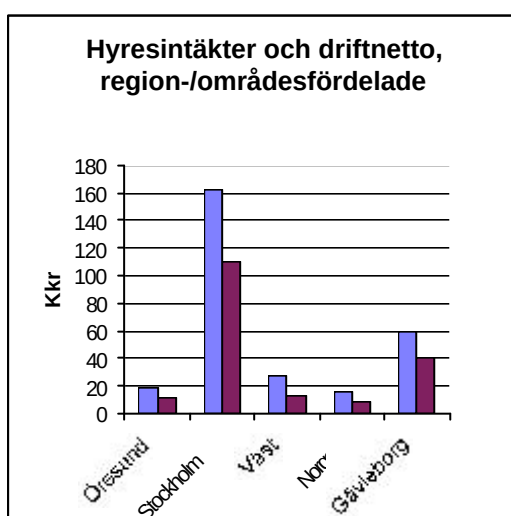
*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

Förändring i eget kapital	2003	2002	2003	2002
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	723,5	755,4	744,9	714,2
Utdelning	0,0	0,0	-25,6	0,0
Återköp egna aktier	0,0	-1,7	-1,7	-7,0
Valutaeffekt NOK	0,0	0,3	-6,8	5,0
Periodens resultat	4,9	-9,1	17,6	32,7
Vid periodens slut	728,4	744,9	728,4	744,9

Per 2003-12-31 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.656.000 återköpts.

Definitioner

Belåningsgrad:	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, nedskrivningar, avyttringar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar.
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.
Driftnetto %	Driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter
Ekonomisk uthyrningsgrad	Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde
Synligt kapital	Bokfört eget kapital.
Soliditet:	Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Synligt eget kapital/aktie	Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.
Substansvärde/aktie	Synligt eget kapital/aktie med tillägg för fastigheternas övervärde
Förvaltningsresultat	Resultat före skatt exkl. försäljningar, och nedskrivningar.
Fastighetskostnader	Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.
Jämförbart bestånd	Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de innehafts under hela den aktuella perioden. Förvärvade ej tillträdde fastigheter exkluderade i sin helhet.



FastPartner AB (publ)
Box 55625

102 14 STOCKHOLM

Besöksadress
Sturegatan 38
E-mail
info@fastpartner.se

Telefon
08-402 34 60
Fax
08-402 34 61

Org nr
556230-7867
Säte
Stockholm