



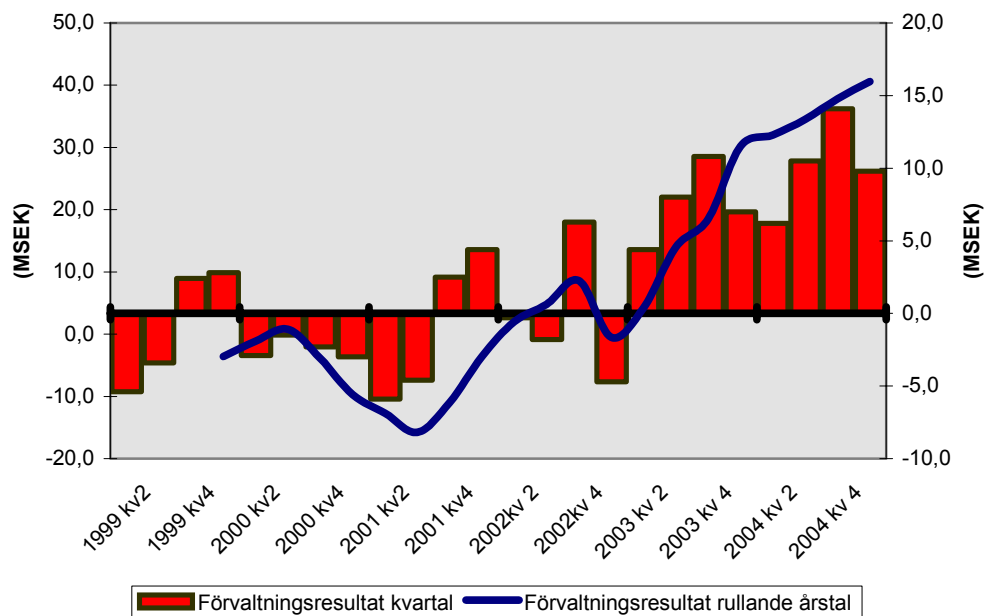
FastPartner

PRESSMEDDELANDE 24/2-2005

FASTPARTNER AB – BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2004

- Hyresintäkterna för räkenskapsåret uppgick till 298,2 MSEK (283,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 41,3 MSEK (17,6), resultat före skatt uppgick till 56,8 MSEK (25,1).
- Resultat per aktie blev 0,81 kr/aktie (0,34)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 40,6 MSEK (30,3)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten 76,1 MSEK (54,7)
- Prognos för 2005 är att resultatet före skatt kommer att uppgå till 90 MSEK
- Utdelning föreslås öka med 30% till 65 öre/aktie

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2004.

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, 2004 totalt 385.314 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 31.000 kvm vilka tillträdades 2 april 2005.

För att nå bland annat förbättrade kassaflöden har under de senaste tre åren ett flertal lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrättsföreningar, samtidigt som kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen förvärvats.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i riskkapitalrörelsen uppgår till 123,2 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.

MÅL OCH POLICY

FastPartners mål i fastighetsrörelsen är att:

- Inom två år uppnå en avkastning på eget kapital före skatt på 15%
- Uppnå en överskottsgrad i fastighetsförvaltningen om 60%

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

FastPartners mål i riskkapitalrörelsen är att:

- Inom två år uppnå en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15%

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 41,3 (17,6) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 55,5 (41,2) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 30,3 (26,4) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar av fastigheter om 0,0 (12,3) MSEK. Resultat av försäljning av aktier och andelar, främst aktierna i Stallmästaregården, uppgår till 14,3 (0,0) MSEK. Resultatandelar i intresseföretag ingår med 0,0 (-1,4) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 1,3 (-16,2) MSEK. Resultatposten avser dels internt belastad ränta på investerat kapital om - 9,5 (-10,3) MSEK, dels nedskrivningar om 0,0 (-12,3) MSEK samt vinster på handel med aktier på 15,2 (7,8) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag belastar resultatet med -4,4 (-1,3) MSEK.

Resultat före skatt	2004	2003	2002	2001
Fastighetsrörelsen	55,5	41,2	61,1	13,2
Riskkapitalrörelsen	1,3	-16,2	-9,6	-7,8
Koncernen	56,8	25,1	51,5	5,4

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission samt riskkapitalrörelsen. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 116,7 (171,9) MSEK och resultatet före skatt till 20,5 (28,4) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under året till 297,4 (282,7) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 16,6 MSEK eller 6 %, vilket främst har sin grund i förädlingen i Gallerian Nian i Gävle. Kontraktsportföljen har under året minskat marginellt och uppgår till 1152 MSEK (1209) Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,5 (4,9) år. Det är tillfredsställande med en relativt lång kontraktstid då de fem största hyresgästerna står för 27% av kontrakterade årshyror och knappt 47% av kontraktsportföljen.

Kontraktsförfallostruktur

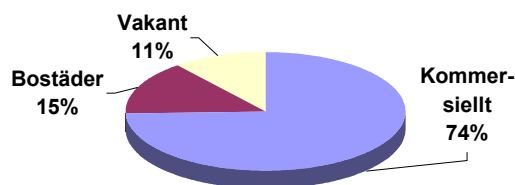
Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra MSEK)	Andel
2005	165	38,6	14%
2006	115	37,2	15%
2007	100	41,7	17%
2008	74	42,0	17%
2009	18	23,7	9%
>2009	37	71,2	29%
Summa		254,4	100%
Bostäder	824	51,2	
Parkering	331	3,0	
Summa	1664	306,6	

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Den ekonomiska uthyrningsgraden under rapportperioden uppgår till 90,0 % (88,6) i jämförbart bestånd, vilket ger en uthyrningsgrad för hela året på 90,5 % (89,9). Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 884 kr/kvm (845) eller med 4,6%.

Nedan framgår fördelningen av det totala hyresvärdet i koncernen.

Årshyra



MARKNADSSITUATIONEN

Hyresmarknaden förbättras och intresset för lokaler i Stockholm stiger. Under rapportperioden har inga större kontrakt tecknats. Totalt har nya kontrakt på 1600 kvm och årshyror om 1,2 MSEK tecknats under rapportperioden. Efter periodens utgång har ytterligare kontrakt på cirka 1200 kvm tecknats med årshyra om cirka 1,7 MSEK.

FastPartners kontraktspportfölj har i stort sett marknadsmässiga villkor, vilket bekräftats vid de senaste omförhandlingarna.

Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd under året stigit med 2,2 MSEK eller 2 %. Även den ökningen förklaras av högre kostnader för Gallerian Nian i Gävle.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 40,6 (30,3) MSEK vilket framförallt har sin grund i ett förbättrat finansnetto. Överskottsgraden kommer som under 2004 uppgått till 59,8% (58,3) förväntas under 2005 överstiga målet 60% då andelen bostäder ytterligare sjunker. Säsongsvariationerna är normala. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2004 kv 4	2004 kv 3	2004 kv 2	2004 kv 1	2003 kv 4
Hyresintäkter mm	77,4	73,0	75,4	72,4	71,8
Fastighets-kostnader	-33,4	-24,5	-30,7	-31,4	-32,5
Driftnetto	44,0	48,5	44,7	41,0	39,3
Överskottsgrad %	56,8	66,4	59,3	56,6	54,7
Avskrivningar	-7,7	-7,8	-7,6	-7,2	-7,3
Central administration	-3,4	-2,5	-3,4	-3,1	-3,0
Resultat vid försäljning mm	0,0	1,7	13,2	0,0	0,0
Rörelseresultat	32,9	39,9	46,9	30,7	29,0
Finansiella poster	-23,1	-24,1	-23,2	-24,5	-22,0
Resultat efter finansiella poster	9,8	15,8	23,7	6,2	7,0
Förvaltningsresultat	9,8	14,1	10,5	6,2	7,0

PROJEKTFASTIGHETER

Under rapportperioden har Miljödepartementet beslutat att avslå överklagandet gällande ändrad detaljplan för "Folkarhuset" kv. Krejaren 2, på Östermalmstorg i centrala Stockholm. Beslutet ger ägarna, FastPartner och Peab, möjlighet att gå vidare i förädlingsprocessen att skapa en ny byggnad med minst 10.000 m² uthyrningsbar yta. Projekteringsarbetet med den nya planen pågår för fullt.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har 4 fastigheter förvärvat i Stockholmsregionen för totalt 282 MSEK. Dessa kommer att tillräddas 1 april 2005 och bedöms ge ett resultattillskott på c:a 10 MSEK på årsbasis.

Under år 2004 färdigställdes FastPartners stora investering i Gallerian Nian i centrala Gävle med dels de sista delarna av butiksdelen och under november månad även med en utökad garagedel.

Bland övriga investeringar märks främst en fortsatt uppgradering av Västbergabeståndet. Totalt uppgår investeringar i befintliga fastigheter under året till 92,2 (186,8) MSEK. De senaste årens omfattande projekt i Gävle och Västberga kommer inte att volymmässigt få sin motsvarighet under 2005. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

(MSEK)	Kvarvarande		
Investeringar	2004	2005	2006
Förvärv	283,7		
Färdigställda projekt	221,9		
Pågående projekt	2,2	0,1	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	15,6	0,0

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

	2004	2003
Bokfört värde (inkl pågående arbeten, MSEK)	2717,6	2867,4
+Förvärv av nya fastigheter (4 st)	283,7	52,0
+ Investeringar	92,2	186,8
-Försäljningar (0 st)	0,0	-344,7
+/-Valutakursförändring	0,5	-17,6
-Avskrivningar enligt plan	-30,3	-26,4
Bokfört värde (inkl pågående arbeten)	3063,7	2717,6

RISKKAPITALRÖRELSEN

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

Sju bolag utgör riskkapitalrörelsens kärnverksamhet.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 123,2 MSEK per 31/12 2004, varav innehav inom kärnverksamheten utgör 106,3 MSEK.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	16
LinkMed AB	24
Litium Affärskommunikation AB	29
Sygn Software AB	49
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
VUE Interactive World AB	32

Övriga bolag	Ägarandel %
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 15,2 (7,8) MSEK vilket gottskrivits riskkapitalrörelsen.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2004	2003
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Resultatandel intresseföretag	-4,4	-1,4
Nedskrivningar	0,0	-12,3
Finansiella intäkter	16,7	7,8
Räntekostnader	-11,0	-10,3
Resultat	1,3	-16,2

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har FastPartner deltagit i en nyemission i LinkTech AB, och tecknat 258.529 aktier till 12 kr/st.

FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -89,2 (-99,3) MSEK. Förbättringen av finansnettot med 10,1 MSEK beror såväl på lägre räntenivåer (6) som på en aktiv finansförvaltning (8). En större skuldbörda har istället ökat räntekostnaden med 3 MSEK. Under året aktiverad ränta uppgår till 0,5 (6,5) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad under året var 5,2 % (5,4). En momentan höjning av räntan med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med c:a 7,5 MSEK för 2005.

SKATT

Årets skattekostnad uppgår till 15,5 (7,5) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt med 14,7 MSEK och aktuell skatt med 0,8 MSEK. 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.

Skatteberäkning i koncernen	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Årets resultat före skatt	56,8	
Skattemässiga överavskrivningar	-26,7	26,7
Justerings för icke avdragsgilla/skattepliktiga poster	-4,2	
Nyttjat underskottsavdrag	-25,9	25,9
Summa underlag	0,0	52,6
Korrigerings tidigare års taxering	0,8	0,0
Skattekostnad 28%	0,8	14,7

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid årets slut till 22,1 % (24,3). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 79,5 (72,9) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 4,2 (10,0) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,9 (25,5) MSEK uppgick till 57,8 (57,9) MSEK.

LÄNESTRUKTUR

FastPartners räntescenario har under 2004 varit, och är fortfarande, att risken för höjd ränta på kort och medellång sikt är låg varför den korta låneportföljen under året fått växa. Ändras räntescenariot kommer den korta låneportföljen omgående att minskas. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 1,8 (2,2) år. Medelräntan för koncernens

fastighetslån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 2106,6 (1941,9) MSEK var per 2004-12-31 4,8 % (5,2 %)

Räntebindningsstruktur per 2004-12-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2005	956,8	45	3,9
2006	49,8	2	5,3
2007	353,5	17	6,4
2008	517,0	25	4,9
2009	169,5	8	4,6
>2009	60,0	3	6,9
Totalt	2106,6	100	4,8

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 76,1 (54,7) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, 296,2 MSEK, under rapportperioden beror till största delen på avräkningsskuld till Kungsleden pga avtalad men ej tillträdd fastighetsaffär. Under rapportperioden har checkräkningen utökats med 30 MSEK.

FASTIGHETS- OCH SUBSTANSVÄRDE

FastPartner värderar årligen hela sin fastighetsportfölj internt. Värderingen indikerar ett långsiktigt fastighetsvärde på 3.334 MSEK, vilket motsvarar ett övervärde i fastighetsbeståndet om 278,7 MSEK. Värderingen speglar en värdestegring om knappt 3% jämför med föregående års värdering. FastPartner har under året även genom DTZ låtit externvärdera ett 30-tal fastigheter. Värdeomräknat motsvarar de c:a 30 % av fastigheternas värde. Resultatet av DTZ:s värdebedömning blev 824 MSEK med ett osäkerhetsintervall om c:a +/- 10%. Motsvarande interna avkastningsvärde uppgick till 843 MSEK, således i det övre skiktet av osäkerhetsintervallet. I den interna värderingen ingår pågående projekt inom vilka kassaflöden på ett tillförlitligt sätt kan kalkyleras. Däremot ingår inte planerade projekt där dokumenterade kassaflöden ännu ej kan påvisas och om FastPartner tolkar marknaden rätt är det fråga om icke obetydande övervärden.

Substansvärdet, baserat på den interna värderingen, uppgår, efter avdrag på 28% skatt, då till 945 MSEK eller 18,53 kr/aktie. Substansvärdet före skatt beräknas till 20,96 kr/aktie. Betydande övervärden i nuvarande projektportfölj är inte inkluderade.

Den interna värderingen bygger på summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar samt nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett avkastningskrav på mellan 6,5% och 12%, eller igenomsnitt 9,7%, på det bedömda driftnettot år tio. Tioårsprognosen bygger dels på befintliga kontrakt och dels på antaganden om nyuthyrning enligt nedan.

Antagande om ekonomisk uthyrningsgrad	År 1	År 5	Värde- ring	Värde / kvm
Bostäder	99,8%	99,8%	380	7 528
Fastigheter med låg vakans/långa kontrakt	96,3%	99,5%	1 087	11 206
Kontor / Blandfastigheter	77,8%	92,2%	1 167	7 423
Industrifastigheter	84,1%	92,8%	700	6 189
Totalt	86,9%	95,3%	3 334	7 962

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 26 anställda, varav 5 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 74,4%. Årets kursutveckling framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Under året har 55.212 aktier återköpts till i genomsnitt 17,10 kr/aktie. Innehavet uppgår till 2.711.212 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,97 kr/aktie (kurs per 24/2 2005 20,50 kr/aktie). Totalt antal utestående aktier uppgår därmed till 51.000.000 st.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendationer. Bokslutskommunikén är upprättad enligt RR20 Delårsrapportering. Se sista sidan för en beskrivning av effekter av nya redovisningsregler från 2005.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

I januari månad har samtliga fastigheter i Ystad, två fastigheter i Göteborg samt en i Mölndal sålts för tillhopa 222 MSEK. Fastigheterna tillträds 1 februari respektive 1 mars, 2005. Köpeskillingarna överstiger bokfört värde per 31/12-2004 med 21 MSEK och värdering per samma tidpunkt med 18 MSEK. I februari månad har en tomträtt i Lunda förvärvat för 23,5 MSEK. Tillträdesdatum blir när pågående fastighetsreglering är klar.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2005-2006

Delårsrapport per 31 mars, 21 april 2005
 Bolagsstämma 2005, 21 april 2005
 Delårsrapport per 30 juni, 25 augusti 2005
 Delårsrapport per 30 september, 20 oktober 2005
 Bokslutskommuniké 2005, 23 februari 2006

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman kommer att avhållas den 21 april kl. 16.00 på Scandic Park Hotell, Karlavägen 43, Stockholm. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna under vecka 12 och då finnas tillgänglig på bolagets kontor och på hemsidan.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas om 65 (50) öre/aktie.

PROGNOS

FastPartner lämnar en prognos för 2005 om 90 MSEK före skatt. Prognosen inkluderar redan realiserade värdeförändringar, men förutsätter oförändrat värde på fastighetsportföljen i övrigt.

Stockholm den 24 februari 2005

FastPartner AB (publ.)

Sven-Olof Johansson
 Verkställande direktör

Ytterligare upplysningar lämnas av
 Sven-Olof Johansson, verkställande direktör
 tel 08-402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel)

Anders Larsson, ekonomi- och finanschef / vice VD
 Tel. 08-402 34 74 (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 2004 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	2004	2003	2004	2003
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	77,2	71,7	297,3	282,7
Övriga intäkter	0,2	0,1	0,9	0,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-16,3	-14,8	-60,8	-55,0
Reparation och underhåll	-6,7	-9,0	-21,5	-27,2
Fastighetsskatt	-2,3	-2,8	-9,5	-11,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,0	-1,9	-8,0	-7,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,1	-4,0	-20,2	-17,2
Driftnetto	44,0	39,3	178,2	164,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-7,7	-7,3	-30,3	-26,4
Bruttoresultat	36,3	32,0	147,9	138,5
Central administration	-3,4	-3,0	-12,4	-11,4
Försäljning av fastigheter och andelar netto	0,0	0,0	14,3	12,3
Nedskrivningar	0,0	0,0	0,6	-12,3
Rörelseresultat	32,8	29,0	150,4	127,1
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från andelar	0,0	-0,1	1,7	0,2
Resultat från andelar i intresseföretag	-4,4	-2,7	-4,4	-2,7
Ränteintäkter m.m	5,7	6,0	18,1	14,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27,1	-27,3	-109,0	-113,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	7,1	4,9	56,8	25,1
Skatt	-4,2	0,0	-15,5	-7,5
Resultat efter skatt	2,9	4,9	41,3	17,6
Resultat/aktie	0,06	0,10	0,81	0,34
Räntetäckningsgrad %	1,6	1,4	1,7	1,4
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 000 000	51 055 212	51 000 000	51 055 212
Genomsnittligt antal aktier	51 025 000	51 055 212	51 027 606	51 180 212

Koncernens balansräkning	2004-12-31	2003-12-31
Belopp i MSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	3063,7	2717,6
Maskiner och inventarier	4,3	3,0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>3059,6</i>	<i>2720,6</i>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>200,2</i>	<i>178,6</i>
Summa anläggningstillgångar	3268,2	2899,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	15,2	29,3
Kassa och bank	79,5	72,9
Summa omsättningstillgångar	94,7	102,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3362,9	3001,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	630,9	633,7
Fritt eget kapital	111,9	94,7
Summa eget kapital	742,8	728,4
Avsättningar	64,1	31,6
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2106,6	2042,5
Övriga långfristiga skulder	13,7	42,0
Summa långfristiga skulder	2120,3	2084,5
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	55,8	0,0
Övriga kortfristiga skulder	330,4	109,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49,5	47,4
Summa kortfristiga skulder	435,7	156,9
Summa skulder	2556,0	2241,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3362,9	3001,4

Koncernens kassaflödesanalys		2004	2003	2004	2003
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		7,1	4,9	56,8	25,1
Justeringsposter		11,0	9,7	19,3	29,6
Betald skatt		0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18,1	14,6	76,1	54,7
Förändring i rörelsekapital		296,2	38,7	229,6	33,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		314,3	53,3	305,7	87,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-288,3	-111,8	-372,7	-238,8
Försäljning av fastigheter		0,0	0,0	0,0	357,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1,7	-1,0	-16,3	-14,4
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,0	0,1	22,1	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-290,0	-112,7	-366,9	104,3
Finansieringsverksamheten					
Upptagande och lösen av lån		17,4	38,5	116,4	-114,2
Förändring långfristiga fordringar		-12,1	-0,9	-22,2	-7,4
Utdelning		0,0	0,0	-25,5	-25,6
Återköp av aktier		-0,8	0,0	-0,9	-1,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4,5	37,6	67,8	-148,9
Periodens kassaflöde		28,8	-21,8	6,6	43,1
Likvida medel vid periodens ingång		50,7	94,7	72,9	29,8
Likvida medel vid periodens slut		79,5	72,9	79,5	72,9

Förändring i eget kapital		2004	2003	2004	2003
		1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början		740,7	723,5	728,4	744,9
Utdelning		0,0	0,0	-25,5	-25,6
Återköp egna aktier		-0,8	0,0	-0,9	-1,7
Valutaeffekt NOK		0,0	0,0	-0,5	-6,8
Periodens resultat		2,9	4,9	41,3	17,6
Vid periodens slut		742,8	728,4	742,8	728,4

Nyckeltal		2004	2003	2004	2003
		1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Soliditet %		-	-	22,1	24,3
Belåningsgrad %		-	-	68,9	75,2
Synligt eget kapital/ aktie		-	-	14,56	14,32
Räntetäckningsgrad, ggr		1,6	1,6	1,7	1,5
Driftnetto %		6,3	5,9	6,3	6,2
Avkastning på totalt kapital %		-	-	5,7	4,6
Avkastning på eget kapital %		-	-	5,6	2,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal		2004	2003	2004	2003
(avser jämförbart bestånd)		1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm		909	888	889	845
Uthyrningsgrad %		90,0	88,6	90,5	89,9
Fastighetskostnader, kr/kvm		347	360	311	307
Överskottsgrad %		57,1	53,7	59,8	58,6
Driftsöverskott, kr/kvm		457	426	462	434

Fastighetsbeståndet per 2004-12-31

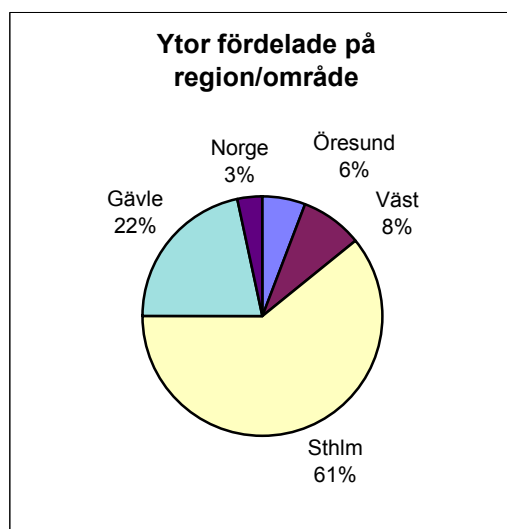
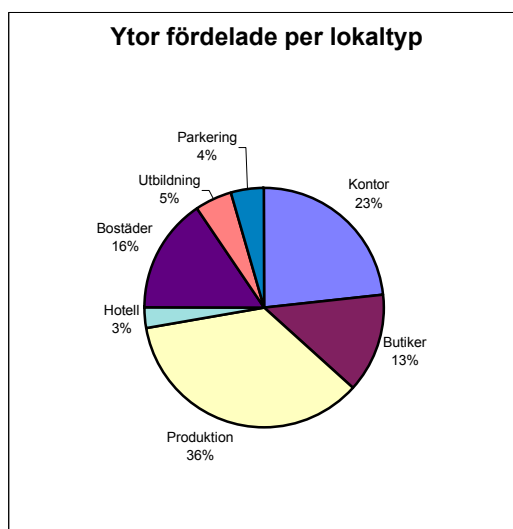
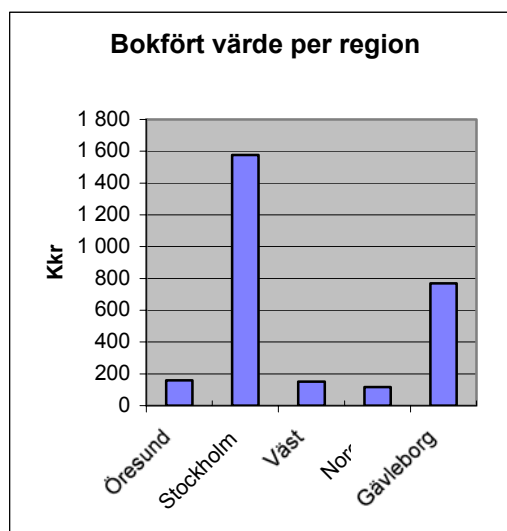
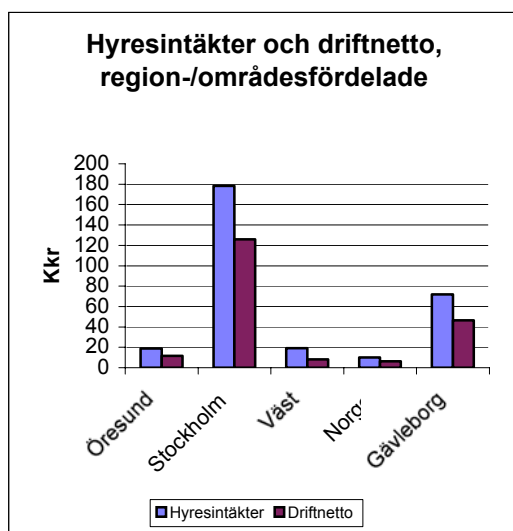
(avser jämförbart bestånd)

Region	Antal fastigheter	Yta	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm	Fastighets-kostnader	Kostnad / kvm	Driftnetto	Bokfört värde	Driftnetto %värde	Hyres-grad %	Ekon. uthyrnings-grad %	Kontrakts-portfölj
Gävleborg	14	83,7	72,0	860	25,5	305	46,5	768,4	6,1%	83,8	98,7	351,8
Syd	8	22,2	18,9	851	7,2	324	11,7	159,8	7,3%	19,4	99,8	7,5
Väst	11	32,3	19,0	588	10,8	334	8,2	151,9	5,4%	22,6	81,6	52,3
Stockholm	47	234,1	178,4	772	52,6	229	125,8	1577,1	8,1%	202,9	87,7	712,5
Norge	2	13,0	9,9	762	3,7	285	6,2	116,1	5,3%	11,8	85,5	10,0
Summa	82	385,3	298,2	780	99,8	262	198,4	2773,3	7,2%	340,5	90,6	1134,1

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

Definitioner

Belåningsgrad (%):	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad (ggr):	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, ev ej tillträdde fastigheter exkluderade
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, avgälder, 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 exkluderas i sin helhet.



Övergång till IFRS 2005

Från 1 januari 2005 gäller nya redovisningsprinciper för företag noterade på Stockholms fondbörs. Det nya regelverket IFRS är gemensamt för hela Europa och även många övriga delar av världen. IFRS kräver att jämförelsesiffrorna för 2004 omräknas i enlighet med de standarder som kommer att vara gällande per 31 december 2005, eftersom delårsrapporterna och årsredovisningen innehåller jämförelsetal för motsvarande perioder föregående år. Delårsrapporten för första kvartalet 2005 kommer att vara den första finansiella rapport som upprättas enligt IFRS. Detta innebär också att samtliga delårsrapporter under 2005 utom bokslutskommunikén, kommer att vara preliminära, eftersom förändringar i redovisningsprinciper som beslutas under 2005 skall påverka såväl räkenskapsåret (2005) som jämförelseåret (2004). Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1 First time adoption of International Financial Reporting Standards.

För fastighetsbolag generellt är de största skillnaderna att fastigheter och finansiella instrument kan tas upp till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar över tiden regleras i de flesta fall över resultaträkningen. För FastPartners del innebär förändringen främst att fastigheterna kommer att tas in i balansräkningen till verkligt värde och att riskkapitalportföljen klassificeras som finansiellt instrument.

Värderingen av fastigheterna har till större delen gjorts av egen personal. Metoden beskrivs mera ingående i rapporten och i årsredovisningen. Förändringen i regelverket innebär också att avskrivningarna på fastigheter försvinner och resultat från fastighetsförsäljningar får en annan innebörd. Värderingerna jämfört med föregående år beräknas till 80,9 MSEK, eller knappt 3%, efter justeringar för förvärv och andra fastighetsinvesteringar. Det bör poängteras att värderingar av fastigheter är förknippade med betydande osäkerhet. Ett osäkerhetsintervall mellan 5 och 15% är inte ovanligt, vilket också erfarenheten från försäljningar visar. I ett portföljperspektiv bör man kunna betrakta osäkerheten som mindre. För FastPartner innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 10% en påverkan på eget kapital om +/- 235 MSEK.

Nedan beskrivs hur resultat och balansräkningen förändras genom införandet av IFRS

Resultaträkning	Nuv 2004	Just	IFRS 2004
Hysesintäkter	298,2		298,2
Fastighetskostnader	-120,0		-120,0
Driftnetto	178,3		178,2
Avskrivningar	-30,3	+30,3	0,0
Central administration	-12,4		-12,4
Vinst vid försäljning av fastigheter/andelar mm	14,9		14,9
Värderegleringar	0,0	+80,9	80,9
Bruttoresultat	150,4	+111,2	261,6
Finansnetto	-93,6	+4,4	-89,2
Resultat före skatt	56,8	115,6	172,4
Skatt	-15,5	-31,2	-46,7
Resultat efter skatt	41,3	84,4	125,7

Balansräkning	Nuv 2004 IB	Just	IFRS 2004 IB	Nuv 2004	Just	IFRS 2004
Fastigheter	2717,6	94,2	2811,8	3063,7	207,1	3270,8
Övriga tillgångar	283,8	2,7	286,5	299,2	5,7	304,9
Summa tillgångar	3001,4	96,9	3098,3	3362,9	212,8	3575,7
Eget kapital	728,4	70,5	798,8	742,8	154,8	897,6
Uppskjuten skatt	31,6	26,4	58,0	46,6	58,0	104,6
Räntebärande skulder	2055,5		2055,5	2175,4		2175,4
Övriga skulder	185,9		185,9	380,6		380,6
Summa eget kapital och skulder	3001,4	96,9	3098,3	3362,9	212,8	3575,7

Avstämning eget kapital			
Eget kapital	728,4	742,8	
Effekt av IAS 40; marknadsvärdering av fastigheter			207,1
Uppskjuten skatt 28%	-26,4		-58,0
Effekt av IAS 39; slopande av kapitalandelsmetoden	2,7		5,7
Total justering eget kapital IFRS		70,5	154,8
Eget kapital enligt IFRS		798,8	897,6