



FastPartner

Årsredovisning 2004

Innehåll

2004 I KORTHET	1
HISTORIK	1
DEN BLOMSTERTID NU KOMMER	2
AFFÄRSIDÉ, STRATEGI, POLICY OCH MÅL	5
AKTIE OCH ÄGARE	6
FASTIGHETSRÖRELSEN	8
VERKSAMHETSBESEKRVNING	11
MILJÖ, PERSONAL OCH SJUKFRÅNVARO	26
RISKKAPITALRÖRELSEN	27
FEM ÅR I SAMMANDRAG	29
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	30
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	36
KASSAFLÖDESANALYS	38
RESULTATRÄKNING	39
BALANSRÄKNING	40
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	42
REDOVISNINGSPRINCIPER	43
NOTER	46
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE	54
REVISIONSBERÄTTELSE	55
STYRELSE	56
LEDNING OCH REVISORER	57
FASTIGHETSFÖRTECKNING	58
ADRESSER	OMSLAGETS INSIDA
ORDLISTA, DEFINITIONER	OMSLAGETS INSIDA

INFORMATIONSPOLICY

Under 2004 har FastPartner gjort en ny utvärdering av sin informationspolicy. Denna utvärdering omfattade både den interna och externa informationspolicy där utbildningsfrågor fick ett stort utrymme. Styrelsen fastställde FastPartners informationspolicy i ett dokument som fortlöpande ska uppdateras och ändringar godkännas av styrelsen.

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 2004	23 februari 2006



2004 i korthet

Förbättringen av förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen har fortsatt under året vilket har lett till förbättrade kassaflöden. Räntan har under hela året legat på en mycket låg nivå. FastPartners strategi att prioritera kommersiella fastigheter i Stockholm har fullföljts genom att i december 2004 förvärva tre fastigheter i Täby kommun och en i Danderyds kommun för en sammanlagd köpeskilling av 282 MSEK. Då affären genomfördes i december månad med tillträde den 1 april 2005 har förvärvet inte påverkat FastPartners resultat för 2004. Denna affär måste ses mot bakgrund av de fastighetsaffärer som gjordes nästan samtidigt men på andra sidan årsskiftet 2004/2005. FastPartner sålde den 1 februari 2005 samtliga aktier i dotterbolaget Ystadshus Förvaltnings AB för knappt 184 MSEK. I detta bolag ingick samtliga fastigheter i förvaltningsenheten region Öresund. Vid denna tidpunkt såldes även tre fastigheter i region Väst för sammanlagt 38 MSEK. Under 2004 har den hälftenägda hotell- och restaurangfastigheten Stallmästaregården, Haga 2:7, sålts. Under året har investerats 20 MSEK i en utbyggnad av garagedelen i Gallerian Nian, Gävles största köpcentrum. Gallerian Nian har efter nyinvigningen vid förra årsskiftet mottagits mycket väl och den beräknade omsättningsökningen för hela köpcentrumet på 100 procent kommer att nås. Södra länkens tillkomst i Stockholm kommer att höja attraktionsvärdet på FastPartners stora fastighetsbestånd i Västberga. Av riskkapitalverksamhetens fem rörelsedrivande bolag visar fyra vinst under 2004. FastPartners nya hemsida som startades i oktober 2004 har tagits fram i samarbete med ett av portföljbolagen.

Historik

FastPartner noterades på Stockholms Fondbörs O-lista i februari 1994.

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

År 1998 genomfördes en fondemission och bolagets antal aktier uppgår numera till 53 711 212 med ett nominellt värde per aktie på 10 kronor. 2001 började FastPartner återköpa egna aktier och har hittills förvärvat 2 711 212 aktier.

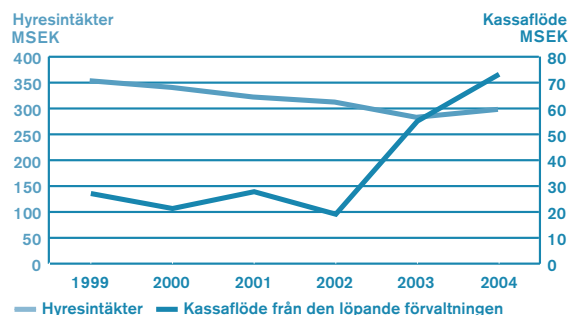
Våren 2000 startade bolaget en riskkapitalrörelse med inriktning på medicinsk teknik, informationsteknologi och varumärkesuppbyggnad. Bokfört värde av denna rörelse uppgår till cirka 4 procent av FastPartners sammanlagda tillgångar.



UTVECKLING HYRESINTÄKTER OCH KASSAFLÖDE I KONCERNEN

Trots att FastPartners totala uthyrningsyta har minskat med 23 procent under perioden 1999 – 2004 är hyresintäkternas kurva förhållandevis flack samtidigt som kassaflödena från den löpande förvaltningen markant har förbättrats.

	2004	2003
Hyresintäkter med mera, MSEK	298	283
Driftnetto, MSEK	178	165
Förvaltningsresultat, MSEK	41	30
Resultat efter skatt, MSEK	41	18
Förslag till utdelning	65 öre per aktie	50 öre per aktie
Soliditet, %	22	24
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,5



Den blomstertid nu kommer

Gräs och gröda gror i trädgården. Trädgårdsmästaren har rensat, ansat, beskurit, planterat nytt, gödlat och vattnat. Den varma rëntesolen lyser från en klar himmel. Trots goda väderleksutsikter framöver vet trädgårdsmästaren att hagel, regn och frostnätter förr eller senare kommer. Trädgårdsmästaren tror att trädgården kommer att ge goda skördar och kunna stå emot framtida stormar.

Att jag känner mig som en trädgårdsmästare i en välskött trädgård tycker jag är en viktig upplysning bland det informationsutbud på 60 sidor text, tabeller, diagram och bilder som läsaren nu har i sin hand. De senaste åren har jag i detta avsnitt av årsredovisningen använt mig av årstiderna för att beskriva FastPartners tillstånd. Tidigare har det varit fråga om höstens mörker, vinterns iskyla och vårens spirande hopp. I år är det en glädje att få överlämna denna skörderapport.

FastPartners positiva vinstutveckling håller i sig. I den förra årsredovisningen betonade jag att resultatet inte enbart berodde på min och mina medarbetares skicklighet utan att det mesta berodde på den låga räntan. Inte heller i år har någon svensk fastighetsdirektör varit duktigare än Räntan. Även om

vinsten idag påverkas av ett förmånligt ränteläge gäller det att inte sitta nöjd utan att hela tiden utveckla företaget vidare. Den processen pågår i FastPartner. Räntorna tror jag kommer att ligga på en låg nivå ännu en tid men säkert är att de i framtiden kommer att stiga. När det sker och hur

snabbt vet inte jag. Påstår någon att han eller hon vet det är det inte något råd jag kommer att följa. Alltför många räntexperter har haft alltför många fel alltför ofta. Magkänslan i affärer överträffar oftast den samlade expertisens profetior är min dyrköpta erfarenhet. FastPartners inställning är att alla affärer som görs nu också måste vara en bra affär i en framtid då ränteläget är annorlunda. Varje affärskalkyl måste därför enligt min uppfattning innehålla en marginal för högre ränta på i storleksordningen 4 procent. FastPartners framtida intjänandeförmåga kan stå emot även kraftiga räntehöjningar.

FastPartner hade 2004 en räntetäckningsgrad på 1,7 vilket innebär, allt annat lika, att FastPartner klarar räntehöjningar med 4 procent utan att negativt kassaflöde uppstår. Visst är det frestande att som idag kunna låna 80 procent av köpeskillingen till 3-4 procent ränta och förvärva en fastighet med en direktavkastning på 8 procent. En gjuten affär säger många och slår till. Så enkelt är det tyvärr inte att göra affärer. Det finns en uppenbar risk att bli delaktig i en ny fastighetsbubbla om man inte tänker långsiktigt. Inte bara räntan är en viktig komponent i kalkylen utan också vakansriskerna och den framtida marknaden. Det senare har legat till grund för FastPartners konsekventa inriktning att koncentrera sitt bestånd till Stockholmsregionen. Dels är vi etablerade i Stockholm, dels har Stockholm den mest dynamiska framtida fastighets- och hyresmarknaden. FastPartner har också koncentrerat sig på fastigheter med hyresnivåer som vänder sig till en relativt stor marknad där det är lättare att hålla prisnivån i lågkonjunkturer. Jag vill inte påstå att vi har fler propåer under lågkonjunkturer men när en del hyresgäster försvinner i en lågkonjunktur tillkommer andra hyresgäster som behöver sänka sina kostnader. En sådan "påfyllning" har till exempel aldrig fastigheterna i citylägen med topphyror under en lågkonjunktur, vilket kan innebära stora påfrestningar på resultatet.

FÖRETAGEN OCH VÄLFÄRDEN

Det finns inget viktigare för ett företag än de spelregler som politikerna ger företagen. Ett bra företagsklimat kan inte skapas utan en bra välfärd. Därför ska den förda politiken alltid finnas på dagordningen särskilt i en årsredovisning. Den stora skillnaden mellan att vara företagare och att vara politiker är att företagaren ska skapa välfärden och politikern fördela välfärden. Bådas arbeten är lika viktiga och lika avgörande för om vi ska kunna leva i ett bra och demokratiskt samhälle. Problemet är att det är mycket svårare att skapa än att fördela. En företagare måste tjäna sina pengar en politiker rekvirerar sina. De flesta politikerna tror jag har psykologiskt svårt att erkänna för sig själva och än mer låta allmänheten förstå att det inte är politikerna som lägger grunden till välfärden.

Från Bryssel kom en rapport om att vi har västvärldens högsta skatter men att vi inte längre ligger i topp när det gäller välfärden bland EU:s medlemmar. Vid beskedet gick inte våra ansvariga politiker in i regeringsskenneln och hämtade ut en ny



pudel och bad om ursäkt för att de inte har levererat vad andra har kunnat. Dessa politiker lovar inte heller att alla ansträngningar nu ska göras för att återerövra en topposition till samma kostnad som det bästa välfärdslandet haft för att nå dit. I stället förklaras att framtida skattehöjningar behövs. Att köra än djupare ner i skatteträsket är en svårfattbar vision när allt tyder på att varje ny tillkommen skattehöjning för svenskar innebär en nedrustning av deras välfärd. Saken ska nu utredas. Ett gissel för välfärden är dessa politiska utredningar. Att utreda och därmed avvakta med nödvändiga beslut kostar skattebetalarna åtskilliga miljarder år efter år. I utredningarnas finmaskiga träl fastnar numera alla politiska frågor även sådana som politikerna vill ska gömmas och glömmas. En politiker som själv fattar beslut och tar ställning i en kontroversiell fråga är idag, likt torsken i Östersjön, utrotningshotad. Kvotera utredningarna är mitt råd. Att en gäspning på morgonen kan leda till en sjukskrivning på grund av trötthet visar ett öppet sår i vårt sjuklönesättnings-system. Att bejaka kontrollfunktionerna i statens ersättnings-system är både en rättvis- och solidaritetsfråga. Svenska staten är idag ett gigantiskt konglomerat av olika verksamheter. Intäkterna är enorma men räcker ändå inte till. Som alla konglomerat i ekonomisk kris måste verksamheter avvecklas och klara kärnverksamheter definieras. Satsa inte på konstruerade dyra arbetsmarknadsprogram och sluta att förtidspensionera folk som är arbetsföra. Det måste vara oerhört nedsättande för denna utsatta grupp att få sina ersättningar kraftigt reducerade och avisas helt från arbetsmarknaden för att hålla statistiken nere för hur många arbetslösa det finns i detta land. Staten ska istället skapa förutsättningar för företagen att kunna hålla fler i arbete.

Det här är alltså mina förslag till hur staten med några quick fix radikalt skulle kunna förbättra sina finanser, sänka skatterna och öka välfärden. Uppriktigt sagt så tvivlar jag ibland på att landets ledande politiker verkligen läser FastPartners årsredovisningar med alla de goda råd de där kan få.

Slutligen ska framhållas de klart förbättrade spelreglerna som borttagande av arvs- och gåvoskatterna inneburit. Detta är till stor fördel för oss företagare men även för välfärden.

FASTIGHETER

Fastigheterna utgör 91 procent av bolagets tillgångar och det finns inga planer på att frångå fastigheternas dominerande ställning. FastPartners strategi de senaste åren att sälja lågavkastande fastigheter till förmån för bättre avkastning har varit framgångsrik. Bostadsfastigheternas andel i fastighetsbeståndet uppgår numera till 15 procent. Prioritering av Stockholmsregionen har också varit viktigt för FastPartner. I slutet på året förvärvades fyra fastigheter varav tre låg i Täby kommun och en i Danderyds kommun. Huvudsyftet med denna affär var att förstär-

ka vårt engagemang i Täby kommun där FastPartner sedan lång tid varit etablerad. Genom denna affär har FastPartner blivit ägare till en handelsplats på 15 000 kvadratmeter i direkt anslutning till E 18/Norrtäljevägen. Utbudet är framförallt livsmedel och sällanköpsvaror. "Ica-stop", en av Stockholms större och mest kända matbutiker, finns där och övriga hyresgäster är bland annat ONOFF, Mio, Ahlsell och Sportex.

FastPartner kommer att satsa vidare på detta område för att kunna anpassa ytterligare lokaler till den affärsinriktning området nu fått. Denna affär genomfördes därför att den kunde matchas mot försäljningen i januari 2005 av hela Öresundsbeståndet. Strategi och tajming fick här gå hand i hand. FastPartner som har sin huvudsakliga inriktning på kommersiella fastigheter förvärvar gärna industri- och produktionsfastigheter i Stockholms ytterområden. Idén med en sådan investering är möjligheten av att ta del i värdestegringen som sker via Stockholms expansion men som också ger en bra avkastning under väntetiden. Jag anser att det nu är köparens marknad för denna typ av fastigheter. Konkurrenssituationen får också anses god. I och med FastPartners stärkta ekonomiska situation kan FastPartner förvärva större enheter än vad många andra kan samtidigt som dessa affärer betraktas som ointressanta av de riktigt stora fastighetsbolagen. FastPartner har därmed kunnat etablera sig inom en mycket intressant nisch.

PROJEKTFASTIGHETER

Det mest utmanande i fastighetsrörelsen tycker jag är projektfastigheterna. Inget är gratis, inget är givet annat än att det går åt mycket pengar och tankemöda. Början är en idé och slutet en invigning och allt kan hända under tiden. Som vanligt är avståndet mellan succé och fiasko mycket litet. Under de två

senaste åren har FastPartner avslutat två större projekt. Det högteknologiska materialforskningscentrumet som FastPartner byggde och hyrde ut till Sandvik innebar en uppgradering av Västberga. När ett av Sveriges mest välkända bolag lägger en så viktig del av sin verksamhet i Västberga sänder det mycket positiva signaler. Detta har också märkts när det gäller efterfrågan på de skräddarsydda lokaler som FastPartner kan erbjuda i detta område. Under 2004 har vårt projekt med att omvandla och utvidga vårt inomhuscentrum i centrala Gävle, Gallerian Nian, slutförts. Den sista etappen var att bygga till garaget för att kunna ta emot den ökade kundtillströmningen. Med 52 butiker varav 35 är nya har Gallerian Nian befäst sin roll som Gävles ledande köpcentrum. Den totala butiksomsättningen räknas bli 550 MSEK att jämföras med 275 MSEK före ombyggnationen. Ett blivande fastighetsprojekt är "Folkarhuset" vid Östermalmstorg mitt i centrala Stockholm. Detta projekt ägs till hälften var av FastPartner och Peab. Det har tagit lång tid att få den stadsplaneändring som är nödvändig för att kunna genomföra våra planer. Det behövdes slutligen ett regeringsbeslut för att sätta punkt för den juridiska processen. Beslutet kom vid årsskiftet och var till ägarnas fördel. Den gamla fastigheten ska rivas och den nya kommer att bli en av Stockholms mest spännande nybyggnationer under de senaste åren. Det är ett stort ansvar för alla dem som blir involverade i denna process men också en fantastisk chans för den som gillar utmaningar. Projektstart blir under hösten.

Ännu ej projektfastigheter kan man kalla de 125 000 kvadratmeter byggrätter som finns i vårt fastighetsbestånd. Hälften finns i Västberga och resten är lika fördelat mellan Lunda/Spånga och Upplands Väsby. Byggrätter kan liknas vid en fastighetsoption som kan utnyttjas när en lämplig hyresgäst identifieras och marken bebyggs.

RISKANALYS

För ett fastighetsbolag som belånat sina fastigheter är naturligtvis räntan mycket avgörande för företagets vinstkapacitet. En höjd ränta medför onekligen höjda kostnader. En höjd ränta har tidigare nästan alltid medfört en ökad inflation som i sin tur inneburit en värdestegring i fastigheter. I den globala ekonomin gäller nu inte alltid gamla sanningar. Med en gigantisk tillgång på billig arbetskraft och en hela tiden ökande produktivitetstillväxt borde inte inflationsrisken vara särskilt stor, inte ens vid en väsentligt högre räntenivå. Min bedömning att räntan

inte kommer att stiga under år 2005 får göras med den reservation att inte några stora dramatiska förändringar sker på global nivå som förändrar spelplanen. För att understryka räntans stora betydelse för FastPartner får det bli den enda faktorn som omfattas i min riskanalys. Så ljusst ser jag på tillvaron.

AKTIEN

Aktien har de senaste 12 månaderna stigit med 60 procent att jämföras med Fastighets- och finansindex som stigit med 22 procent under motsvarande tid. Detta ska också ses mot bakgrund av att aktien vid samma tidpunkt föregående år hade stigit med över 85 procent. För tredje året i rad föreslår styrelsen bolagsstämman att lämna en utdelning nu på 65 öre per aktie. Härutöver har under året 55 212 egna aktier återköpts till i genomsnitt 17,10 kronor per aktie. Innehavet uppgår därefter till 2 711 212 egna aktier anskaffade till en snittkurs om 6,97 kronor per aktie.

Ett teoretiskt och statistiskt framräknat substansvärde på FastPartners tillgångar ger 21 kronor per aktie. Ett mer dynamiskt betraktelsesätt där hänsyn tas till vad man gör med tillgångarna leder till ett annat värde än det teoretiska. Min personliga uppfattning är därför att FastPartners tillgångsmassa har ett betydligt högre värde än de redovisade 21 kronorna per aktie.

Stockholm i mars 2005



Sven-Olof Johansson

Affärsidé, strategi och policy

KONCERNMÅL

- Att inom två år uppnå en avkastning på eget kapital före skatt om 15 procent.
- Att för fastighetsrörelsen uppnå en överskottsgrad på mer än 60 procent.

FASTIGHETSRÖRELSEN

AFFÄRSIDÉ

- Äga och förvalta egna fastigheter på expansiva orter.

STRATEGI

- Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter.
- Prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm.
- Prioritera värdetillväxt och kassaflöden.

POLICY

- För fastighetsinvesteringar är FastPartners policy att avkastningen på eget insatt kapital ska uppgå till minst 15 procent.

RISKKAPITALRÖRELSEN

AFFÄRSIDÉ

- Utveckla befintliga bolag i riskkapitalrörelsen.

STRATEGI

- Genom aktivt engagemang, exempelvis styrelsearbete, strukturera och utveckla portföljbolagen med inriktning på organiskt tillväxt.

POLICY

- Koncentration och fokus på de sju portföljbolagen i riskkapitalrörelsen.



Aktie och ägare

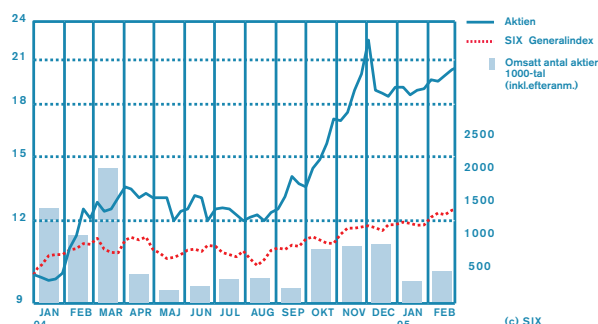
FastPartneraktien har haft en positiv utveckling under året såväl vad avser kurs som omsättning.

Kursen har stigit med 92,9 procent, att jämföra med SIX generalindex 17,5 procent och Carnegies fastighetsindex 32,8 procent. Under perioden 30/12 2004–11/3 2005 har aktien stigit med ytterligare 6,28 procent. Den genomsnittliga omsättningen har under hela år 2004 varit 471 475

kronor/dag mot 171 715 kronor/dag under hela år 2003. Antalet aktieägare har de senaste åren varit cirka 2 000 stycken. Under 2004 har FastPartner tecknat en likviditetgaranti för aktien på O-listan. Garant är Remium AB.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 31 DECEMBER 2004

Ägare	Antal	Andel,%
Compactor Fastigheter	37 934 000	74%
Metroland	2 789 845	6%
LF Fastighetsfond	2 399 500	5%
Eskil Johannesson	556 000	1%
Ingvar Kamprad	507 000	1%
Övriga, 1 971	6 813 655	13%
Summa	51 000 000	100%
FastPartner AB	2 711 212	
Totalt utgivna	53 711 212	



AKTIEFÖRDELNING PER DEN 31 DECEMBER 2004

Antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Kapitalandel, %
1–1 000	1 239	63	630 682	1
1 001–2 000	297	15	503 147	1
2 001–5 000	219	11	792 036	1
5 001–10 000	104	5	840 197	2
10 001–20 000	56	2	853 420	2
20 001–50 000	32	2	969 248	2
50 001–100 000	17	1	1 264 175	2
100 001–	13	1	45 147 095	89
Summa utestående aktier	1 977	100,0	51 000 000	100,0
FastPartner AB			2 711 212	
Summa utgivna aktier			53 711 212	

AKTIEKAPITALUTVECKLING TILL OCH MED DEN 31 DECEMBER 2004

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



Fastighetsrörelsen

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Från och med årsskiftet 2001/2002 visar förvaltningsresultatet en klart positiv trend. Detta beror i huvudsak på lägre räntenivå men även strukturförändringar i fastighetsbeståndet som har haft som målsättning att förbättra kassaflödena. Uthyrningsgraden på 90,5 procent under året får betraktas som normal i dagens hyresmarknad. Fastighetsbeståndet har, vakanser till trots, en god intjänandeförmåga.

KONTRAKTSPORTFÖLJ - HYRESVÄRDE

Kontraktsporföljens genomsnittliga löptid uppgår till 4,5 år. Det är tillfredsställande med en sådan relativt lång kontraktstid då de fem största hyresgästerna står för 27 procent av kontrakterade årshyror och knappt 47 procent av den totala kontraktsporföljen. Den vakanta delen av portföljen värderas till cirka 40 (34) MSEK eller 11 (10) procent av det totala beståndet.

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

	kvm
Sandvik	31 135
Car Park	17 000
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden i Gävle	15 506
Arrow Nordic Components	9 174
HI3G Access	5 740
M2 Engineering	4 457
TotalPartner Optimera	4 320
VWR International	3 953
SAS Radisson Park Inn	3 925
First Hotell	3 375

ÅRSHYRA %

Ekonomisk vakans	11
Bostäder	15
Kommersiella kontrakt	74

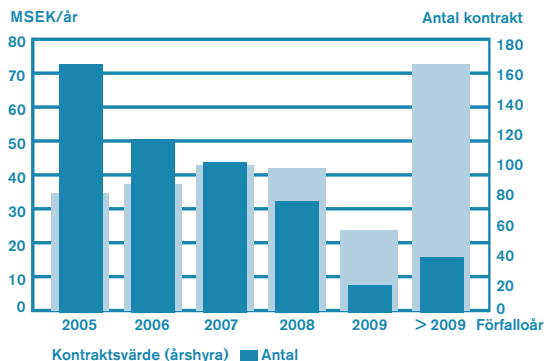
PÅGÅENDE OCH PLANERADE INVESTERINGAR

Arbetet med projektfastigheter utgör en prioriterad och viktig del av FastPartners fastighetsförvaltning. Syftet är att utveckla fastigheter till sin fulla potential genom förädling. Förädlingen innebär att FastPartner genom att se möjligheter i befintligt såväl som nytt bestånd kan investera och därigenom skapa bättre kassaflöden och/eller fastighetsvärden. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen men kan också vara förenad med högre risk. Under året har den slutliga

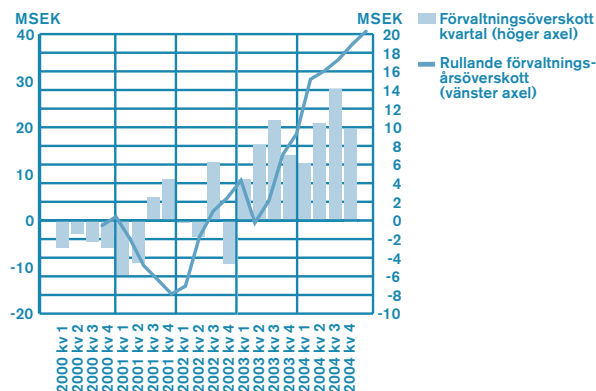
etappen med ett ytterligare p-däck för Gallerian Nian i Gävle färdigställts till en kostnad av 20 MSEK. För hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm gäller att den av ägarna föreslagna förändringen av detaljplanen efter överklagande i alla instanser blivit fastställd genom ett regeringsbeslut. Förutsättningar finns nu att bebygga en fastighet som kan bli ett nytt landmärke i Stockholms innerstad.

(MSEK)	Kvarvarande		
INVESTERINGAR	2004	2005	2006
Förvärv	283,7	-	-
Färdigställda projekt	221,9	-	-
Pågående projekt	10,6	0,1	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	15,6	0,0

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR, KONCERNEN



FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN



FINANSIERING

Under år 2004 har den låga räntenivån på såväl kort som lång löptid bestått. FastPartners räntescenario har under 2004 varit, och är fortfarande, att risken för höjd ränta på kort och medel-lång 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 år med en medelränta hos kreditinstituten på 4,8 procent (5,2 procent).

FastPartner följer dagligen räntemarknaden och makroekonomiska faktorer och analyserar fortlöpande låneportfölj och finansieringsbehov. Arbetet med låneportföljen präglas mer av att parera än att planera. Den lägsta räntan ska inte alltid prioriteras. Ofta kan motiv finnas att betala en riskpremie i form av en något högre ränta för en längre bindningstid. För närvarande använder sig FastPartner inte av derivatinstrument.

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





Arbetslaget 1, Västberga

Verksamhetsbeskrivning

FastPartners strategi är att fokusera och koncentrera sitt fastighetsbestånd till Stockholmsregionen och Gävleregionen samt att prioritera kommersiella fastigheter framför bostadsfastigheter för att uppnå maximala kassaflöden.

Denna strategi har under senare år resulterat i ett antal fastighetsförvärv inom Stockholmsregionen och utförsäljning av hela region Öst samt försäljning av bostäderna i Göteborg. I december 2004 förvärvades fyra fastigheter, tre i Täby kommun och en i Danderyds kommun. Båda kommunerna är närförorter till Stockholm. I början på år 2005 såldes hela fastighetsbeståndet i region Öresund som därmed avvecklades som en självständig förvaltningsenhet. Försäljningen av fastighetsbeståndet Öresund avsåg bostadsfastigheter medan förvärvet av fastigheterna i Täby och Danderyd uteslutande avsåg kommersiella fastigheter. Dessa två affärer sammanlagt förbättrade FastPartners kassaflöden på årsbasis med 10-12 MSEK. En av de större utmaningarna framöver blir att genomföra rivningen och byggandet av en ny fastighet vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Denna fastighet ägs tillsammans med Peab. Rätt hanterat kan detta projekt medföra att Stock-

holms City får en ny och populär samlingspunkt med bland annat ett högklassigt kommersiellt utbud.

FastPartner investerar också utanför Stockholm, till exempel i Gävle. I detta bestånd ingår bland annat fastigheten Norr 21:5, som inrymmer köpcentrumet Gallerian Nian i Gävle vilken efter ombyggnaden 2003-2004 befäst sin ställning som länets ledande köpcentrum och infriat alla förväntningar avseende uthyrning och mottagande av allmänheten.

Konkurrenterna på FastPartners marknader är alla de stora etablerade fastighetsbolagen som exempel Vasakronan, Kungsholmen, Wahlborgs samt institutionella placerare. Utanför Stockholmsregionen kan flera av dessa "Stockholmskonkurrenter" finnas med. Där tillkommer som konkurrenter också ofta lokala mindre fastighetsbolag och privatpersoner.

YTOR FÖRDELADE PER LOKALTYP

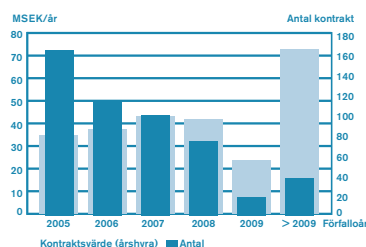
Lokaltyp	Yta kvm	Yta %
Kontor	106 896	25,7
Butiker	61 125	14,7
Prod./lager	141 539	34,0
Hotell	10 847	2,6
Bostäder	60 185	14,5
Utbildning	18 671	4,5
Parkering	17 091	4,1
Total	416 354	100,0

YTOR FÖRDELADE PÅ REGION OCH OMRÅDE

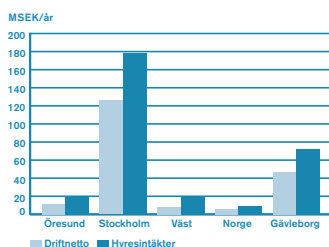
(kvm)	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*
S:A Region Öresund	341	2 323	28	0	19 529	0	0
S:A Region Väst	10 989	6 819	14 476	0	0	0	0
S:A Region Sthlm	81 148	32 367	120 707	10 847	19 596	472	0
S:A Reg Gävleborg	7 117	19 616	588	0	21 060	18 199	17 091
Norge	7 302	0	5 740	0	0	0	0
Summa	106 896	61 125	141 539	10 847	60 185	18 671	17 091

*1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

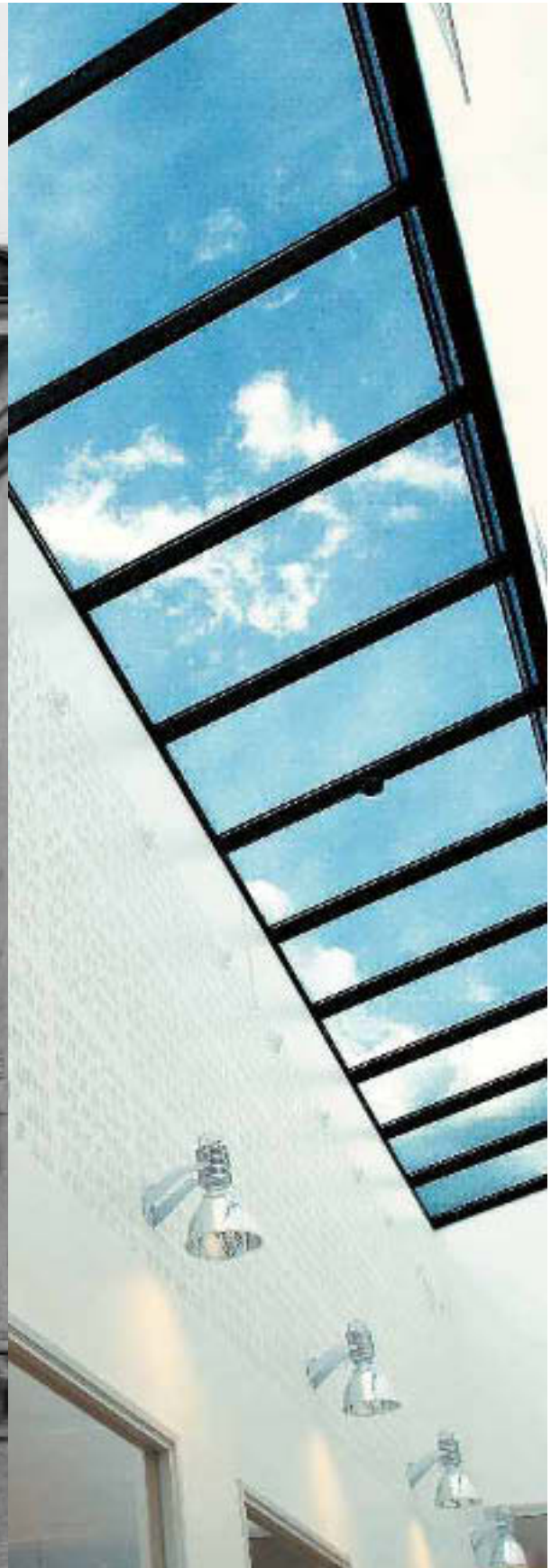


HYROR OCH DRIFTNETTO PER REGION



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD %

Ekonomisk vakans	11
Bostäder	15
Kommersiella kontrakt	74



Våduren 10, Södertälje

REGION ÖRESUND

I Öresundsregionen har FastPartner under året ägt åtta totalrenoverade hyresfastigheter i centrala Ystad.

FastPartner sålde i januari 2005 samtliga fastigheter i region Öresund med tillträdesdag den 1 februari 2005. Därmed lämnar FastPartner helt denna region. De anställda i region Öre-

sund har anställts av köparen. Nedan framgår vilka fastigheter som ingick i försäljningen.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar area		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtare	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7* 2005 (kk)	***
Boken 3	Oscarsgatan 7 A-C	Ystad	2 167	1 705	38	0	0	0	1 667	0	0	1 490
Carl 1	Stora Östergatan 36-38	Ystad	1 910	1 937	0	619	0	0	1 318	0	0	1 680
Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	3 881	0	0	3 580
Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	1 395	0	0	1 090
Karna 7	Stortorget 14-15	Ystad	2 164	6 564	303	842	28	0	5 391	0	0	5 625
Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	1 064	0	0	965
Christina 12	Klostergatan 9 A-B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	1 151	0	0	950
Magnus 46	Apgränd 2 A-B	Ystad	2 356	4 524	0	862	0	0	3 662	0	0	4 020
Bredäng 1:53	Jämjö	Karlskrona	494	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:54	Jämjö	Karlskrona	476	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:55	Jämjö	Karlskrona	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:56	Jämjö	Karlskrona	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:64	Jämjö	Karlskrona	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:65	Jämjö	Karlskrona	498	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:A Region Öresund (m2)			16 980	22 221	341	2 323	28	0	19 529	0	0	19 400
S:A Region Öresund (%)					1,5%	10,5%	0,1%	0,0%	87,9%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

■ Obebyggd fastighet

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

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

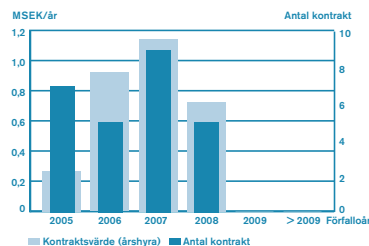
ÅRSHYRA %

Ekonomisk vakans	0
Bostäder	84
Övrigt	16

YTFÖRDELNING %

Kontor	2
Butiker	10
Produktion/Lager	0
Bostäder	88

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hysesintäkter	18,9	-	18,9	18,6	-	18,6
Driftkostnader	-4,5	-	-4,5	-4,3	-	-4,3
Reparation och underhåll	-2,0	-	-2,0	-2,1	-	-2,1
Tomträttsavgifter	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Fastighetsskatt	-0,7	-	-0,7	-0,6	-	-0,6
Driftnetto	11,7	-	11,7	11,6	-	11,6
Fastigheternas bokförda värde	159,8	-	159,8	160,7	-	160,7
Driftnetto, %	7,3	-	7,3	7,2	-	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	-	99,8	99,8	-	99,8

REGION STOCKHOLM

FastPartner har de senaste åren fokuserat och koncentrerat sitt fastighetsbestånd till Stockholmsregionen och prioriterat kommersiella fastigheter framför bostadsfastigheter.

Strategin bygger på den bestämda uppfattningen att den framtida tillväxtstrukturen i Sverige kommer att gynna Stockholmsregionen även om det finns politiska krafter som verkar i annan riktning. Var 12:e medborgare är bosatt i området och 40 procent av statens skatteintäkter genereras från denna region.

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

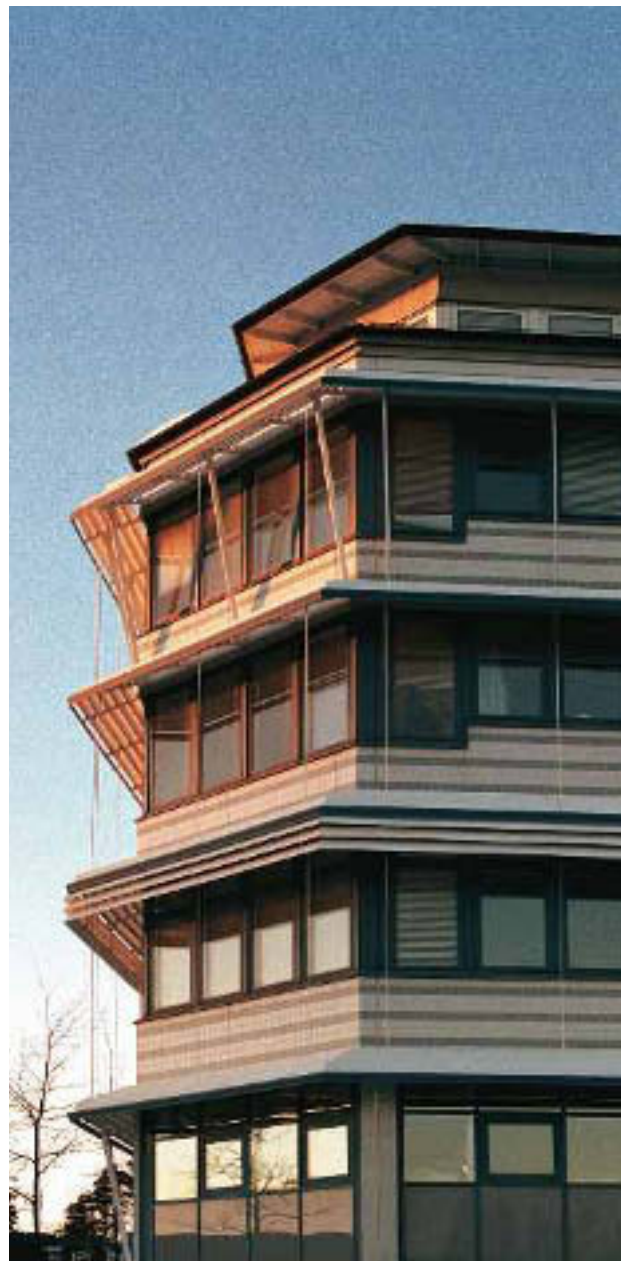
Även fastigheter i sig själva kan vara dominanta på orten. Exempel på sådana fastigheter är Fogden 4 och Fogden 6 som ligger i Täby med direkt anslutning till E 18 (läs mera om dessa fastigheter på sid 20). Fler sådana exempel är Sandviks forskningscentrum i Västberga och det hälftenägda hotellprojektet på Östermalmstorg i fastigheten Krejaren 2 (Folkarhuset). Denna fastighet ägs tillsammans med Peab. Med hänsyn till fastighetens historik och uppmärksamhetsvärde har rivnings- och nybyggnadsbeslut dröjt men sådana beslut är nu fattade och kan ej överklagas. Denna fastighet kommer i nyproducerat skick att bli en av Stockholms mer uppmärksammade fastigheter.

I Västberga, Lunda/Spånga samt Upplands Väsby finns det byggrätter med förädlingsmöjligheter. Byggnader med bruksareor på sammanlagt cirka 120 000 kvadratmeter kan uppföras.

Tre hotellfastigheter ingår i fastighetsbeståndet i regionen.

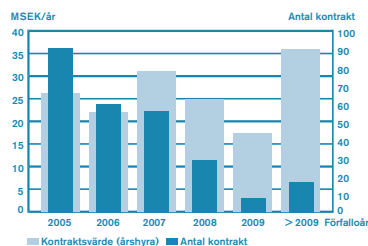
Region Stockholm förvaltar även bolagets hyresfastigheter i Södertälje och Västerås samt kommersiella fastigheter i Sundbyberg, Norrköping, Tranås, Åtvidaberg och på Lidingö.

För regionen finns redan beslutade investeringar under 2005 på 16 MSEK avseende fastighetsutveckling.



Rånäs 1, Lunda

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

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

ÅRSHYRA %

Ekonomisk vakans	14
Bostäder	8
Övrigt	78

YTFÖRDELNING %

Kontor	30
Butiker	12
Produktion/Lager	45
Hotell	4
Bostäder	7
Utbildning	2

Västberga

Västberga är nu ett av Stockholms mest centrala företags- och produktionsområden och ligger i direkt anslutning till den nya Södra Länkens in- och utfarter.

Närheten till city och de utomordentliga kommunikationerna gör området unikt i Stockholmstrakten. Området genererar omkring 8 000 arbetstillfällen bland de cirka 400 verksamma företagen. FastPartner har som en av de större fastighetsägarna i området under senare år engagerat sig i områdets uppgradering från ett industriområde till ett modernt fungerande produktions- och distributionsområde. Inte minst har det 12 000 kvadratmeter stora högteknologiska materialforskningscentrumet som FastPartner har byggt för Sandvikskoncernens räkning bidragit till detta. Centrumet invigdes under 2003 och får betraktas som en viktig händelse och nystart för hela området. FastPartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på drygt 57 000 kvadratmeter och byggrätter på ytterligare 60 000 kvadratmeter. Bland de övriga hyresgästerna finns Nobel Biocare ProCera AB med 3 000 kvadratmeter kontors- och produktionslokaler. FastPartner kan i dag erbjuda 12 000 kvadratmeter kontors-, produktions- och lagerlokaler inom området.

Dessa ytor kan anpassas helt efter de presumtiva hyresgästernas önskemål, och en av målgrupperna är de företag som behöver så kallade kombinationslokaler. Marknadspotentialen är stor för flexibla, rationella och totalrenoverade lokaler nära city.

Konkurrenssituationen med bland andra Tornet, Wihlborgs och institutionella ägare för att nämna några är hård. En stor fördel är att lokalerna kan byggas om vartefter kontrakt tecknas. Målsättningen är att samtliga vakanta 12 000 kvadratmeter ska vara uthyrda senast år 2006.

Sandviks "nyetablering" i området samt FastPartners tillskott av nyrenoverade lokaler kommer att innebära en fortsatt uppgradering för denna del av Västberga med en positiv påverkan på hyresnivån som följd. Invigningen hösten 2004 av Södra Länken, vars in- och utfarter ligger i nära anslutning till Västberga och dess ombyggda cirkulationsplats, accentuerar också områdets centrala läge och tillgänglighet.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2005 (kkkr)***
Arbetslaget 1**	Elektrav 83-85 / Lerkrogsv 13	Västberga	8 000	9 900	4 150	0	5 750	0	0	0	0	19 400
Arbetslaget 2**	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	0	18 700
Timpenningen 5**	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	0	8 500
Arbetsbasen 3**	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	0	700
Lönelistan 1**	Elektrav 79-81 / Västbergav 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	0	3 000
Lönelistan 2**	Västbergavägen 18-20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2**	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	860
Particentralen 8**	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	0	4 600
S:A Västberga/Årsta (m²)			54 476	61 253	14 563	0	42 584	4 106	0	0	0	51 160
S:A Västberga/Årsta (%)					23,8%	0,0%	69,5%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

□ Obebyggd fastighet

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	44,2	44,2	-	36,5	36,5
Driftkostnader	-	-2,2	-2,2	-	-2,4	-2,4
Reparation och underhåll	-	0,0	0,0	-	-0,5	-0,5
Tomträttsavgifter	-	-3,4	-3,4	-	-3,1	-3,1
Fastighetsskatt	-	-0,8	-0,8	-	-0,8	-0,8
Driftnetto	-	37,8	37,8	-	29,7	29,7
Fastigheternas bokförda värde	-	518,9	518,9	-	484,4	484,4
Driftnetto, %	-	7,3	7,3	-	6,1	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	86,1	86,1	-	86,9	86,9

YTFÖRDELNING %

Kontor	24
Produktion/Lager	70
Hotell	6

Märsta, Sigtuna kommun

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

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

Märsta centrum, med en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvadratmeter, omfattar ett fyrtiotal butiker, bostäder och kontor. Med hänsyn till den stenhårda konkurrenssituationen som råder för centrumanläggningar i Stockholmstrakten gäller det att ta till vara och lyfta fram varje särskild och specifik tillgång Märsta centrum har jämfört med konkurrenterna. Den långsiktiga strategin som gäller för Märsta är att skapa ett kommuncentrum med ett attraktivt utbud av både tjänster och varor. Samtidigt ska en trivsamt boendemiljö bevaras. Utbudet ska vara så mångfaldigt som möjligt för att få kommuninvånarna att välja centrumet som sitt förstahandsalternativ. Att alla vardagliga ärenden ska kunna ordnas i centrumet är ett av de strategiska målen. Detta är en klar konkurrensfördel gentemot andra mer renodlade kommersiella centrum. Därför har FastPartner investerat i bibliotek, polisstation och förnyelse av systembolagsbutiken, posten och apoteket samt etablering av en folktandvård. Härtill kommer de redan etablerade hyresgästerna som banker, livsmedelsbutiker, läkare, tandläkare, restauranger och ett tjugotal andra specialbutiker. Willys livsmedel, Överskottsbolagets varuhus och Systemets självbetjäningsbutik utgör de tre största "ankarhyresgästerna". Efterfrågan på kontorslokaler i kommunen understiger tillgången vilket återspeglas i uthyrningen. Vakansen uppgår till 2 750 kvadratmeter kontorslokaler men dessa kommer att nedbringas i takt med att Märsta Centrum växer sig allt starkare. En uthållighet i vår fastlagda strategi bedöms vara nödvändig för att uppnå våra mål. "Gneta på" återfinns sällan som uttryck i marknadsföringslitteraturen men genomförandeprocessen av vår strategi för Märsta centrum kan inte uttryckas bättre. 2004 har denna strategi givit ett nytillskott på 8 stycken butiker som tagit 1 600 kvadratmeter butiksytta i anspråk. Märsta Centrum och FastPartners Gallerian Nian, Gävles största köpcentrum, har en samordning av respektive verksamheter som är till nytta för båda anläggningarna.

Märsta industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren uppgraderats men mycket återstår att göra. Trots närheten till Arlanda flyg-



Märsta 1:200

plats är konkurrensen hård och hyrorna pressade. Marknaden påverkas av det faktum att utbudet överstiger efterfrågan. En hotellfastighet ingår i industribyn vilket är statushöjande för

hela området. Detsamma gäller områdets Saab/Opelverkstad samt Bilforums ändamålsenliga bilförsäljningshall.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtare	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7* 2005 (kk)	***
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	0	7 300
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	0	4 600
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	0	3 550
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	0	4 290
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	0	900
Märsta 1:192**	Märsta Centrum	Märsta	3754	3137	0	3137	0	0	0	0	0	2 100
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	0	1 485
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	0	2 030
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	0	5 985
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	0	2 610
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	0	3 900
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	0	615
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	0	1 700
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	0	664
Steninge 8:313**	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	472	0	202
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	0	2 200
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	0	1 300
S:A Märsta (m²)			111 753	50 201	9 003	13 527	17 081	4 300	5 818	472	0	45 431
S:A Märsta (%)					17,9%	26,9%	34,0%	8,6%	11,6%	0,9%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhysa+fastighetsskatt

☐ Obebyggd fastighet

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	5,3	29,6	34,9	5,0	29,9	34,9
Driftkostnader	-	-	-8,2	-	-	-9,0
Reparation och underhåll	-	-	-4,4	-	-	-4,4
Tomträttsavgifter	-	-	-0,1	-	-	-0,1
Fastighetsskatt	-	-	-1,6	-	-	-1,9
Driftnetto	-	-	20,6	-	-	19,5
Fastigheternas bokförda värde	-	-	362,6	-	-	357,2
Driftnetto, %	-	-	5,7	-	-	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	-	86,2	-	-	83,7

YTFÖRDELNING %

Kontor	18
Butiker	27
Produktion/Lager	34
Hotell	8
Bostäder	12
Utbildning	1

Lunda/Spånga

Lunda/Spånga utgör en av hörnstenarna i FastPartners fastighetsbestånd och har alla förutsättningar att möta de framtida kraven på ett väl fungerande företags- och produktionscentrum

De grundläggande faktorerna för FastPartners tilltro till Lunda/Spånga är områdets läge och de kommunikationsmöjligheter som hyresgäster kan erbjudas. Med sju fastigheter i Lunda, tre i Spånga och en i Veddesta på sammanlagt cirka 78 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta är FastPartner den största enskilda fastighetsägaren i Lunda/Spånga. FastPartner förstärker ytterligare sin närvaro i Lunda genom att under våren 2005 förvärva fyra fastigheter om totalt 3 300 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Den lokala marknaden består bland annat av de redan cirka 400 etablerade företagen i området med cirka 6 000 arbetstillfällen. FastPartners ledande ställning skapar också stora möjligheter att kunna tillgodose kundernas olika önskemål. Detta gäller både de befintliga hyresgästerna och de potentiella som kan erbjudas skräddarsydda lösningar.

En av FastPartners ambitioner för Lunda/Spånga har varit att få fram ett prisvärt alternativ till Kista där flera kundkategorier finns som skulle passa väl in i konceptet för Lunda/Spånga. Rånäsfastigheten på cirka 36 000 kvadratmeter, Lundas paradfastighet, har till exempel numera en övervägande del av hyresgäster med inriktning mot ny teknik och läkemedelsindustri. Fastigheten Skultuna 1 är en extremt högteknologiskt utrustad fastighet. Den hyrs i sin helhet av det internationella konsortiet HI3G Access AB, en av de ledande aktörerna för den tredje generationen mobiltelefoni. Vad som gör Lundaområdet attraktivt för många teknikföretag är tillgången

på elströms- och fiberoptikledningar. Få områden har lika hög kapacitet som Lunda i det avseendet. Denna tillgång under mark kan något tillspetsat kallas för en "guldåder". Med Lunda- och Spångafastigheterna sammantagna, innehåller beståndet 40 000 kvadratmeter byggbar mark vilket skapar möjligheter att utöka fastighetsbeståndet för fler hyresgäster. Detta får anses vara en stor konkurrensfördel. Härtill kommer den fördelaktiga hyresnivån vilket gör fastighetsbeståndet mindre konjunkturkänsligt då den fördelaktiga hyresnivån i en lågkonjunktur kan bli en ännu mer avgörande faktor för att etablera sig i området.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtareal	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7* 2005 (kkkr)***	
Robertsfors 3**	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	0	4 800
Robertsfors 4**	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	0	5 000
Rånäs 1**	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	0	32 750
Skebo 3**	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	0	8 250
Skultuna 1**	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	0	7 150
Skultuna 2**	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	0	1 220
Skultuna 5**	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	0	1 130
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 283	2 990	2 392	0	598	0	0	0	0	3 500
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	0	845
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	0	2 080
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 288	970		4 318	0	0	0	0	2 975
S:A Spånga/Järfälla (m²)			146 529	78 236	31 208	1 740	42 760	2 441	88	0	0	69 700
S:A Spånga/Järfälla (%)					39,9%	2,2%	54,7%	3,1%	0,1%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

☐ Obebyggd fastighet

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	64,4	64,4	-	57,5	57,5
Driftkostnader	-	-11,3	-11,3	-	-9,6	-9,6
Reparation och underhåll	-	-3,4	-3,4	-	-2,8	-2,8
Tomträttsavgälder	-	-3,3	-3,3	-	-3,1	-3,1
Fastighetsskatt	-	-1,9	-1,9	-	-2,5	-2,5
Driftnetto	-	44,5	44,5	-	39,5	39,5
Fastigheternas bokförda värde	-	434,2	434,2	-	401,8	401,8
Driftnetto, %	-	10,2	10,2	-	9,8	9,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	89,0	89,0	-	89,3	89,3

YTFÖRDELNING %

Kontor	40
Butiker	2
Produktion/Lager	55
Hotell	3



Region Stockholm, övrigt

Strukturförändringar i Region Stockholm, övrigt

Ett antal fastigheter har under åren samlats i vad som kallas Region, övrigt. Här återfinns ett antal udda objekt som ofta ingått som delar i större fastighetsaffärer. "Övrigt", står inte för någon form av kvalitetsbeteckning utan för att förvaltningen på grund av de olika geografiska lägena ligger utanför FastPartners affärsidé om rationella förvaltningsenheter. Trots detta uppfyller beståndet de avkastningskrav som FastPartner har fastställt för fastigheterna i de andra förvaltningsenheterna. I och med att FastPartner i slutet av 2004 förvärvade, i en och samma affär, tre fastigheter i Täby och en fastighet i Danderyd innebar detta en form av strukturering i denna regionenhet. Navet blir nu den redan tidigare ägda fastigheten Fogden 4 och den nyförvärvade fastigheten Fogden 6 i Täby. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till E18/Norttäljevägen som är en av Stockholms mest trafikerade

in- och utfartsleder. Fogden 4 är sedan många år inarbetad som "Ica-Stop", en av de mest kända Ica-butikerna i Stockholmsregionen. I grannfastigheten Fogden 6 finns ONOFF, MIO, Sportex och Ahlsell som hyresgäster. Dessa två fastigheter skapar nu tillsammans ett handelsområde på 15 000 kvadratmeter med inriktning på livsmedel och sällanköpsvaror. FastPartner planerar ytterligare satsningar i området vilket också skapar en bättre marknad för kontorslokalerna.

De nyförvärvade fastigheterna i Täby och Danderyd, tillsammans med några andra tidigare ägda fastigheter inom denna del av Stockholm, uppfyller FastPartners krav på en rationell och koncentrerad förvaltningsenhet. Därför kommer dessa från och med den 1 januari 2005 utgöra en självständig förvaltningsenhet benämnd Stockholm Nordost, se nästa sida.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar area		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtare	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2005 (kk)*
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	0	6 150
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	0	2 960
Blyet 5**	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	0	2 500
Hammaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	0	1 500
Väturen 10	Järnagatan 5-7	Södertälje	1 888	4 039	81	1 454	0	0	2 504	0	0	3 650
Metallen 1	Skälängsgatan 3-13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	5 779	0	0	5 150
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 529	2 457	273	0	1 201	0	0	4 300
Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	665	1 081	0	0	2 410	0	0	2 575
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 950
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
Hägersås 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	0	730
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:A Övrigt Region Sthlm (m²)			86 953	44 406	9 902	7 447	13 368	0	13 689	0	0	36 625
S:A Övrigt Region Sthlm (%)					22,3%	16,8%	30,1%	0,0%	30,8%	0,0%	0,0%	100,0%
S:A Region Sthlm (m²)			465 467	265 136	81 148	32 367	120 707	10 847	19 596	472	0	234 916
S:A Region Sthlm (%)					30,6%	12,2%	45,5%	4,1%	7,4%	0,2%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhysa+fastighetsskatt

□ Obebyggd fastighet

EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	12,5	24,7	37,2	12,1	20,6	32,7
Driftkostnader	-2,5	-5,6	-8,1	-2,6	-3,9	-6,5
Reparation och underhåll	-1,9	-1,1	-3,0	-1,9	-1,2	-3,1
Tomträttsavgifter	0,0	-0,4	-0,4	0,0	-0,5	-0,5
Fastighetsskatt	-0,4	-1,0	-1,4	-0,4	-1,1	-1,5
Driftnetto	7,7	16,6	24,3	7,2	13,9	21,1
Fastigheternas bokförda värde	100,0	187,7	287,7	100,7	176,7	277,4
Driftnetto, %	7,7	8,8	8,4	7,1	7,9	7,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	83,7	88,4	98,0	82,1	87,3

YTFÖRDELNING %

Kontor	22
Butiker	17
Produktion/Lager	30
Bostäder	31

Stockholm Nordost

Nedanstående tabell redovisar de fastigheter som från och med 1 januari 2005 ingår i den nya förvaltningsenhet Stockholm Nordost.

YTFÖRDELNING %

Kontor	54
Butiker	32
Produktion/Lager	14

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kkv)***
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	0	1 900
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby	21 647	12 945	12 344	601	0	0	0	0	0	14 750
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 950
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	0	11 500
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	0	3 850
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	0	730
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Sthlm Nordost (m²)			65 756	37 941	20 620	12 109	5 212	0	0	0	0	39 840
S:a Sthlm Nordost (%)					54,3%	31,9%	13,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

□ Obebyggd fastighet



Fogden 6, Täby

REGION VÄST

Tidigare strategi att i framtiden lämna region Väst kvarstår.

Efter de omfattande utförsäljningarna av fastigheter i region Väst kommer denna region att framöver avvecklas som förvaltningsenhet. Resterande fastigheter får ingå i FastPartners fastighetsbestånd fram till dess att de kan säljas till bästa möjliga pris. Regionchef i Väst och Syd är Jan-Olof Jodin.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar area		Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 7* 2005 (kkr)***
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Kortedala 37:3**	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	3 013	0	227	0	0	0	0	2 200
Sandarna 20:3**	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	712	0	306	0	0	0	0	650
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	0	3 145
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	0	2 200
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal	13 043	4 917	4 217	0	700	0	0	0	0	3 400
Backa 22:7**	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	0	1 370
Backa 22:16**	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	0	990
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	0	3 330
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbtorget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	0	3 800
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	0	1 535
S:A Region Väst (m²)			85 737	32 284	10 989	6 819	14 476	0	0	0	0	22 620
S:A Region Väst (%)					34,0%	21,1%	44,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

□ Obebyggd fastighet

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

	kvm
Bonum Livsmedel i Gråbo AB	1 963
Kakelpalatset	1 859
Hydraul-Center i Göteborg AB	1 670
Rodlin Sanco AB	1 486
Stencentrum i Mölndal	1 000

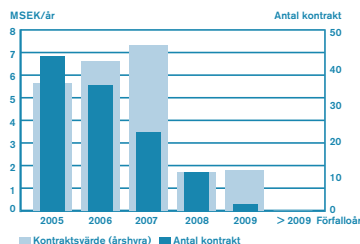
ÅRSHYRA %

Ekonomisk vakans	20
Bostäder	0
Övrigt	80

YTFÖRDELNING %

Kontor	34
Butiker	21
Produktion/Lager	45

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	18,9	18,9	-	19,4	19,4
Driftnkostnader	-	-5,7	-5,7	-	-5,6	-5,6
Reparation och underhåll	-	-4,0	-4,0	-	-3,9	-3,9
Tomträttsavgifter	-	-0,3	-0,3	-	-0,3	-0,3
Fastighetsskatt	-	-0,7	-0,7	-	-0,9	-0,9
Driftnetto	-	8,2	8,2	-	8,7	8,7
Fastigheternas bokförda värde	-	151,9	151,9	-	153,4	153,4
Driftnetto, %	-	5,4	5,4	-	5,7	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	81,6	81,6	-	86,3	86,3

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsbeståndet består av fjorton helägda fastigheter i centrala Gävle samt en hälftenägd fastighet, Näringen 5:1, strax utanför Gävle.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 83 671 kvadratmeter (exklusive Näringen 5:1). Av denna yta utgör bostäder cirka 25 procent eller 21 000 kvadratmeter med en budgeterad hyresintäkt för år 2005 på 16,7 MSEK eller 790 kronor per kvadratmeter. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. De kommersiella ytorna om 62 000 kvadratmeter är i huvudsak fullt uthyrda med undantag av cirka 2 000 kvadratmeter i fastigheten Väster 4:3.

Gallerian Nian, inrymd i fastigheten Norr 21:5, utökades 2003 från 17 butiker till 52 med en beräknad fördubbling av butiksomsättning från 275 till 550 MSEK per år. Samtliga butiker är uthyrda och alla de stora detaljhandelsaktörerna finns på plats i Gallerian Nian. Intäkterna avseende de kommersiella ytorna i Gallerian Nian kommer först under år 2006 att nå full effekt då etableringsrabatterna klingar ut. För att möta den stora kundtillströmningen som uppgraderingen av Gallerian Nian inneburit har FastPartner under 2004 investerat 20 MSEK i utbyggnad av ett garage i samma fastighet. Förutom köpcentrumet inrymmer också fastigheten Svensk Filmindustri stora biografkomplex. Norr 21:5 är ett bra exempel på vad FastPartner menar med en dominerande fastighet på orten.

Gallerian Nian har en mycket speciell marknadssituation i regionen. Genom att vara helt dominerande som handelsplats i centralorten Gävle får Gallerian Nians konkurrenssituation i stället bedömas utifrån den påverkan redan etablerade och eventuellt tillkommande köpcentrum utanför stadskärnan

kommer att ha. FastPartner gör bedömningen att ett inarbetat och toppmodernt innercentrum med ett stort parkeringshus mitt inne i centrala Gävle kommer att klara konkurrensen utifrån. Med den dragningskraft som Gallerian Nian har genom att alla kedjeföretagen finns på plats vill det mycket till för att dessa genom nyetableringar i Gävle med omnejd skulle vilja börja konkurrera med sig själva. Detta antagande gäller under förutsättning att Gallerian Nian hela tiden ligger i framkant och är lyhörd för vad detaljisterna ställer för krav i framtiden. Det finns goda förutsättningar att klara av denna uppgift. Mellan Gallerian Nian och det av FastPartner helägda Märsta Centrum i Stockholmsregionen finns en samordning som är till nytta för båda enheterna.

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

Fastigheten Näringen 5:1 är en delägd fastighet och ägs tillsammans med Ica med 50 procent vardera. Detta är en lagerfastighet och inrymmer 95 procent av regionbeståndets lager- och produktionslokaler.

Marknadsutvecklingen i Gävle är positiv för centralt belägna fastigheter. Med alla bostäder fullt uthyrda och med utbildningslokalerna uthyrda till kommunen med långtidskontrakt är risknivån mycket låg för fastigheterna i Region Gävleborg. Regionchef i Gävleborg är Anders Svensson.



Norr 21:5, Gävle

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar area		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtare	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7* 2005 (kkr)**	
Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	3 335	19 176	0	0	0	2 084	17 091	49 000
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	0	14 650
Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	139	0	1 741	0	0	1 235
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	1 609	0	0	1 350
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	1 611	0	0	1 340
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	0	2 450
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	0	3 824
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	0	1 094
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	0	938
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	0	1 055
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	0	875
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	0	1 790
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	0	1 913
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	0	2 275

S:A Reg Gävleborg (m²)

51 841 83 671 7 117 19 616 588 0 21 060 18 199 17 091 83 789

S:A Reg Gävleborg (%)

8,5% 23,4% 0,7% 0,0% 25,2% 21,8% 20,4% 100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhysa+fastighetsskatt

☐ Obebyggd fastighet

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

	kvm
Carpark	17 000
Utbildnings- och Arbetsmarknadsnämnden	11 387
SF Bio AB	2 055
Hennes & Mauritz AB	2 018
Konsumentföreningen Gävleborg	1 711
Clas Ohlson AB	1 679

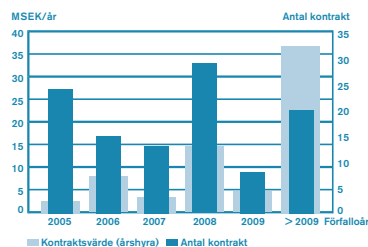
ÅRSHYRA %

Ekonomisk vakans	3
Bostäder	21
Övrigt	76

YTFÖRDELNING %

Kontor	9
Butiker	23
Produktion/Lager	1
Bostäder	25
Utbildning	22
Parkering	20

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	17,4	54,6	72,0	17,0	42,4	59,4
Driftkostnader	-4,5	-11,5	-16,0	-3,9	-7,8	-11,7
Reparation och underhåll	-2,2	-2,1	-4,3	-2,6	-1,8	-4,4
Tomträttsavgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsskatt	-0,5	-1,5	-2,0	-0,5	-1,6	-2,1
Marknadsföring	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-0,5	-0,5
Driftnetto	10,2	35,2	45,4	10,0	30,7	40,7
Fastigheternas bokförda värde	110,1	658,2	768,3	110,7	475,5	586,2
Driftnetto, %	9,3	5,3	5,9	9,0	6,5	6,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3	98,1	98,3	98,9	97,5	98,2

REGION NORGE

Det norska beståndet består i dag av två fastigheter varav en ligger på Ökern, nordost om Oslo. Denna fastighet är fullt uthyrd till hyresgästen Tele2 AS som dock flyttar ut efter sommaren 2005. Den andra fastigheten är belägen i Bergen. Denna fastighet har en uthyrningsgrad på cirka 75 procent

och vakanserna beräknas till stor del reduceras under året. Att detta begränsade fastighetsbestånd får utgöra en egen region beror uteslutande på att det är FastPartners enda engagemang utomlands.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar area		Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kkkr)**
			Tomtarea	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Ulvenveien 75**	Ökern	Oslo	3 120	6 217	5 595	0	622	0	0	0	0	7 000
Krokstjønns. 15		Bergen	8 732	6 825	1 706	0	5 119	0	0	0	0	4 800
Norge (m²)			11 852	13 042	7 302	0	5 740	0	0	0	0	11 800
Norge (%)					56,0%	0,0%	44,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhya+fastighetsskatt

□ Obebyggd fastighet

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

	kvm
Tele2 Norge AS	5 175
Bergen Politidistrikt	817
Sissels Trening & Trivsel AS	582
Avis Produkter AS	440
Oce Norge AS	336

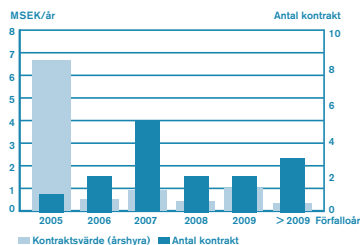
ÅRSHYRA %

Ekonomisk vakans	14
Bostäder	0
Övrigt	86

YTFÖRDELNING %

Kontor	56
Produktion/Lager	44

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



EKONOMISKA UPPGIFTER

MSEK	2004			2003		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	-	9,9	9,9	-	15,9	15,9
Driftkostnader	-	-2,5	-2,5	-	-2,6	-2,6
Reparation och underhåll	-	-0,3	-0,3	-	-3,8	-3,8
Tomträttsavgälder	-	-0,5	-0,5	-	-0,5	-0,5
Fastighetsskatt	-	-0,4	-0,4	-	-0,4	-0,4
Driftnetto	-	6,2	6,2	-	8,6	8,6
Fastigheternas bokförda värde	-	116,1	116,1	-	118,6	118,6
Driftnetto, %	-	5,3	5,3	-	7,3	7,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	-	85,0	85,0	-	82,2	82,2

Miljö, personal, och sjukfrånvaro

MILJÖ

FastPartner arbetar med att systematiskt organisera sitt miljöarbete.

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

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

För att uppnå de fastställda miljömålen har FastPartner beslutat följande:

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

Även myndigheterna har ett stort ansvar för att skapa förståelse och förutsättningar för ett konstruktivt miljövårdsarbete. På senare år har politiker vid ett flertal tillfällen agerat på sätt som starkt har undergrävt förtroendet för att omsorgen om miljön skulle vara deras rättesnöre. Den skattepolitik som för närvarande drivs på miljöområdet kan mycket väl tolkas som att ambitionen att öka skatteintäkterna överordnas själva miljöfrågorna. Från och med den 1 maj 2003 infördes en ny påлага, nämligen elcertifikat. Denna avgift infördes för att öronmärka pengar till att ta fram förnyelsebar energi. I dag saknas det klara besked på att staten inte överdebiterar konsumenterna för elcertifikaten. Det vill säga om avgiften delvis går till annat än arbetet med att ta fram förnyelsebar energi. Därtill kommer hundratals miljoner i moms som tas ut på elcertifikatavgifterna. Dagens skattedebiteringar på energin kan innebära väsentliga nackdelar för den tillväxt som Sverige så väl behöver. Härtill kommer att miljöbeskattning fortfarande är en sorts handelsvara i olika politiska uppgörelser där maktintressen ofta verkar gå före miljöintressen. Slutligen måste också uppmärksammas det bristande ansvar staten på senare tid visat när det gäller att säkerställa elleveranserna till konsument. Statliga Vattenfall som verkligen kunde vara den prispress som marknaden så väl behöver fungerar istället med ett utpräglat vinstintresse där konsumenterna dyrt får betala för att fylla på statens kassa. Att Vattenfall dessutom sysslar med affärer i utlandet som helt strider mot statens egna miljömål sänker trovärdighetsnivån på statens miljöambitioner.

PERSONAL

Den 31 december 2004 fanns det totalt 26 personer anställda i FastPartnerkoncernen, 5 kvinnor och 21 män.

Omräknat till heltid motsvarar den sammanlagda arbetstiden 28 heltidsanställda.

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

SJUKFRÅNVARO

Den totala lönesumman för anställda år 2004 uppgick till 11 137 069 kronor varav 55 510 kronor utgjorde sjuklön.

Vid en uppskattning av hur mycket försäkringskassan har utbetalat till långtidssjuka anställda i FastPartner under år 2004 uppgår beloppet till 190 400 kronor.

Riskkapitalrörelsen

För fem år sedan startade FastPartner en riskkapitalrörelse. Tanken var att i harmoni med tillväxt i kassaflöden, resultat och värden i fastighetsrörelsen utveckla denna rörelse.

Huvudsyftet var att få inblick i och vara delaktig i den nya ekonomin som då bedömdes gå mot en mycket ljus framtid. FastPartners investeringar i riskkapitalrörelsen har aldrig överstigit 4 procent av bolagets totala tillgångar. Initialt har riskkapitalrörelsen inte uppnått FastPartners mål för sina investeringar nämligen att ge en avkastning på eget kapital före skatt om 15 procent. Avkastningen utgörs till stor del av realisationsvinster vid försäljning av innehaven som ofta sker flera år efter investeringen. Detta innebär att avkastningskraven uppfylls vid en senare tidpunkt än exempelvis för fastighetsinvesteringar. Kärnverksamheten i riskkapitalportföljen utgörs av sju stycken portföljbolag varav fem är rörelsedrivande och två är mer renodlade investmentbolag. Bolagen kan indelas i tre intresseområden, nämligen medicinsk teknik, informationsteknologi och varumärkesuppbyggnad. Genom engagemang i olika intresseområden uppnås också en lämplig riskspridning. Inget av bolagen kräver längre några större kapitalinsatser, vilket gör det lättare att kunna avvakta med försäljning till bästa möjliga affärstillfälle. Det bokförda värdet för hela riskkapitalrörelsen uppgår till 123,2 MSEK. Vid en samlad bedömning av riskspridningen och marknadsvärdet på portföljbolagen överstiger deras verkliga värde det samlade bokförda värdet. FastPartners grundinställning till portföljbolagen är att dessa i huvudsak ska växa organiskt och inte genom nyemissioner. I vissa fall kan dock deltagande i en nyemission vara berättigat. Till exempel har FastPartner 2004 deltagit i LinkTech och LinkMeds nyemissioner. Härutöver har FastPartner förvärvat aktier motsvarande 2 procent av aktiekapitalet i Alberto Biani. Sammantaget har 11,7 MSEK investerats i riskkapitalrörelsen under 2004. FastPartner är dock inte bundet av några framtida ekonomiska förpliktelser när det gäller innehaven i riskkapitalrörelsen. I de bolag som ingår i riskkapitalrörelsen ska FastPartner ha en fortlöpande dialog med företagsledningen och även vara representerad i styrelsen. Idag är FastPartner representerad i merparten av portföljbolagen.

RISKKAPITALRÖRELSENS PORTFÖLJBOLAG

FastPartners ägarandel anges inom parentes.

ALBERTO BIANI (24 PROCENT)

Alberto Biani är ett Milanobaserat modehus som leds av den italienske designern med samma namn. Bolaget arbetar under två varumärken: det exklusiva Alberto Biani och det billigare varumärket a.b. Verksamheten startades för sju år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York.

SYNOCO SCANDINAVIA AB (24 PROCENT)

www.gant.com/time

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

LINKMED AB (24 PROCENT)

www.linkmed.se

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

LINKTECH AB (16 PROCENT)

www.linktech.se

LinkTechs idé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och sitt kunnande. Detta sker genom att stödja entreprenörens vision och affärsidé samt genom att tillföra både kompetens och

kapital. LinkTech investerar i företag som befinner sig i etablerings- och tillväxtfasen och inte i innovationsfasen. LinkTech har hittills investerat i följande portföljbolag: Cambio Healthcare Systems AB, Cendio System AB, Milab, Mediate AB, Opic.com AB, Pergas Quality AB, Soliton Elektronik AB och Ingate Systems AB.

LITIUM AFFÄRSKOMMUNIKATION AB (29 PROCENT)

www.litium.se

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

SYGN SOFTWARE (49 PROCENT)

Sygn Software AB har under året genomgått en omstrukturering innebärande att bolaget har överlåtit produkter och verksamhet till Pergas Quality AB. Härigenom har Sygn Software blivit ägare till 20 procent av aktierna i Pergas Quality. Ägandet i Pergas Quality utgör numera Sygn Softwares enda tillgång.

VUE INTERACTIVE MEDIA WORLD AB (32 PROCENT)

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

KOMMENTARER TILL FEM ÅR I SAMMANDRAG

Efter flera år av minskande fastighetsbestånd från knappt 550 000 kvm i början av år 2000 till knappt 370 000 kvm i början av 2004 har FastPartner nu åter börjat växa. Efter de senaste transaktionerna uppgår beståndet till knappt 390 000 kvm. Hyresvärdet uppgår idag till 350 MSEK varav ca 40 MSEK är vakant.

Förvaltningsresultatet har under samma period ökat från -9,7 MSEK till 40,6 MSEK och räntetäckningsgraden stigit från 1,12 till 1,66 ggr. Den största bidragande orsaken till detta är att kostnaden för de räntebärande skulderna har minskat från 6,7 procent till 5,2 procent.

Fem år i sammandrag

Ur resultaträkningen	2004	2003	2002	2001	2000
Hysesintäkter	298,2	283,0	312,4	322,2	340,8
Driftnetto	178,2	164,9	177,9	183,9	206,0
Avskrivningar fastigheter	-30,3	-26,4	-28,6	-29,2	-28,7
Bruttoresultat	147,9	138,5	149,3	154,7	177,3
Administration	-12,4	-11,4	-14,3	-14,1	-13,6
Försäljningar	14,3	12,3	64,7	18,8	31,1
Nedskrivningar	0,6	-12,3	-3,0	-10,3	0,0
Övrigt			0,2	0,0	6,0
Rörelseresultat	150,4	127,1	196,9	149,1	200,8
Finansnetto	-93,6	-102	-145,4	-143,7	-177,2
Resultat efter finansiella poster	56,8	25,1	51,5	5,4	23,6
Skatt	-15,5	-7,5	-18,8	-5,0	0,0
Resultat efter skatt	41,3	17,6	32,7	0,4	23,6
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	40,6	30,3	0,3	-3,6	-9,7
Ur balansräkningen					
Fastigheter	3063,7	2717,6	2867,4	2947,0	3109,4
Inventarier	4,3	3,0	2,6	2,3	1,7
Aktier och andelar	144,5	142,4	149,7	149,4	140,2
Övriga anläggningstillgångar	55,7	36,2	23,6	16,4	22,1
Omsättningstillgångar	94,7	102,2	57,2	77,7	179,5
Fastighetslån	2106,6	1942,5	2092,8	2239,4	2407,6
Övriga långfristiga skulder	13,7	117,0	116,3	78,5	104,4
Kortfristiga skulder	436,5	164,9	122	154,5	218,6
Avsättningar	63,3	48,6	24,5	6,2	6,2
Eget kapital	742,8	728,4	744,9	714,2	716,1
Balansomslutning	3362,9	3001,4	3100,5	3192,8	3452,9
Ur kassaflödesanalysen					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	76,1	55,1	19,1	27,8	21,3
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	300,7	88,1	15,7	56,6	-59,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366,9	109,3	122,8	131,3	298,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	72,8	-154,3	-129,9	-196,8	-230,9
Årets kassaflöde	6,6	43,1	8,6	-8,9	7,9
Genomsnittligt antal aktier	51 027 606	51 180 212	51 805 212	53 008 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 000 000	51 055 212	51 305 212	52 305 212	53 711 212
Nyckeltal					
Soliditet %	22,1	24,3	24,0	22,4	20,7
Belåningsgrad fastigheter %	69	75	75	76	77
Räntetäckningsgrad ggr	1,66	1,45	1,13	1,17	1,12
Avkastning på eget kapital %	5,61	2,39	4,48	0,06	3,37
Data per aktie					
Förvaltningsresultat/aktie	0,79	0,54	-0,20	-0,07	-0,27
Resultat kr/aktie	0,81	0,34	0,63	0,01	0,44
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	1,49	1,08	0,37	0,52	0,40
Synligt eget kapital kr/aktie	14,56	14,27	14,24	13,65	13,33
Substansvärde per aktie	20,96	20,39	22,74	21,08	17,70
Börskurs vid årets slut	19,10	9,95	6,65	5,60	7,25
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsgrad %	90,6	89,9	91,5	91,2	90,6
Direktavkastning %	6,4	6,2	6,2	6,1	6,1
Överskottsgrad %	60%	58%	57%	58%	61%

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (556230-7867) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2004.

VERKSAMHET

FastPartner bedriver fastighetsrörelse och en mindre riskkapitalrörelse. Genom fastighetsrörelsen ägs och förvaltas fastigheter i Sverige och i Norge. Beståndet innehåller bostäder, kontor, butiker, produktions- och lagerlokaler samt hotell. I Sverige har verksamheten under året varit indelad i fyra regioner; Öresund, Väst, Stockholm och Gävleborg. Region Väst som, i enlighet med fastlagd strategi, de senaste åren sålt ut merparten av sitt bestånd kommer på sikt att avyttras. I februari 2005 har hela region Öresund avyttrats. Stockholm blir i framtiden den klart dominerande och mest prioriterade orten för bolagets verksamhet. Fastighetsbeståndet utgörs av 80 bebyggda fastigheter i Sverige och Norge (två stycken). Härutöver ägs 50 procent av HB Näringshuset som äger en fastighet i Gävle, samt 50 procent av Deamatrix Förvaltning AB som äger en fastighet i centrala Stockholm. Dessutom ägs tolv obebyggda fastigheter i Sverige. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per 31 december, 2004 uppgick till 3 063,7 MSEK (2 720,8). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 385 314 kvadratmeter.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i företagen i portföljbolagen 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.

FASTIGHETSRÖRELSEN

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under året till 297,3 (282,7) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 16,6 MSEK eller 6 procent, vilket främst har sin grund i förädlingen i Gallerian Nian i Gävle. Kontraktsportföljen har under året minskat marginellt och uppgår till 1 152 MSEK (1 209). 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 procent av kontrakterade årshyror och knappt 47 procent av kontraktsportföljen.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel
2005	165	34,6	14%
2006	115	37,2	15%
2007	100	43,0	17%
2008	74	42,0	16%
2009	18	23,7	9%
> 2009	37	72,7	29%
Summa	509	253,4	100%
Bostäder	824	51,2	
P-Platser mm	331	3,0	
Summa	1664	307,6	

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Ekonomisk uthyrningsgrad, definierad som procent av totalt hyresvärde, var under året 90,5 procent (89,9). Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 884 kr/kvm (845).

HYRESVÄRDE (MSEK)

Vakans	40
Bostäder	51
Kommersiella kontrakt	259

MARKNADSSITUATIONEN

De senare årens tröghet på hyresmarknaden har under 2004 ersatts av en större aktivitet. Detta har visat sig genom ett betydligt större intresse och efterfrågan. Det är mer fråga om en trend än ett genombrott som vi bedömer börja komma under 2005. För FastPartners typ av fastighetsbestånd är en uthyrningsgrad inom intervallet 90–95 procent realistisk. Särskilt med beaktande av att det ingår i FastPartners affärsidé att sälja färdigförädlade fastigheter och förvärva utvecklingsfastigheter. FastPartners fastighetsbestånd har marknadsmässiga hyresvillkor vilket bekräftats vid de senast genomförda omförhandlingarna om hyresvillkor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 120,0 (118,1) MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna stigit med 2,2 MSEK eller 2 procent. FastPartners energiförbrukning omfattas till största delen av fjärrvärme för uppvärmning. Fördelningen per kvartal under ett normalår och avseende energikostnadsslag framgår av nedanstående tabell:

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

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

FastPartners fastighetsskatter uppgick till 9,5 (11,0) MSEK varav 1,4 (1,6) MSEK avser bostäder och 8,1 (9,4) MSEK avser kommersiella lokaler. Enligt gällande hyresavtal för kommersiella lokaler har cirka 75 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyressättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 178,2 (164,9) MSEK. Driftnettot i jämförbart bestånd förbättrades med 11,0 MSEK.

RESULTAT FÖR FASTIGHETSRÖRELSEN

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 om 14,3 (12,3) MSEK. Det mer intressanta förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före skatt exklusive reavinster/förluster, resultat från intresseföretag och poster av engångskaraktär uppgår för 2004 till 40,6 (30,3) MSEK. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror såväl på lägre räntenvåder som som på ett högre driftnetto.

RESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN

Per kvartal	2004 kv 1	2004 kv 2	2004 kv 3	2004 kv 4	2004 totalt	2003 totalt
Hyresintäkter mm	72,4	75,4	73,0	77,4	298,2	283,0
Fastighetskostnader	-31,4	-30,7	-24,5	-33,4	-120,0	-118,1
Driftnetto	41,0	44,7	48,5	44,0	178,2	164,9
Överskottsgrad %	56,6	59,3	66,4	56,8	59,8	58,3
Avskrivningar	-7,2	-7,6	-7,8	-7,7	-30,3	-26,4
Central administration	-3,1	-3,4	-2,5	-3,4	-12,4	-11,4
Resultat vid försäljning mm	0,0	13,2	1,7	0,0	14,9	12,3
Rörelseresultat	30,7	46,9	39,9	32,9	150,4	139,4
Finansiella poster	-24,5	-23,2	-24,1	-23,1	-94,9	-98,2
Resultat efter finansiella poster	6,2	23,7	15,8	9,8	55,5	41,2
Förvaltningsresultat	6,2	10,5	14,1	9,8	40,6	30,3

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har 4 fastigheter förvärvats i Stockholmsregionen för 282 MSEK. Dessa tillträds 1 april och bedöms ge ett resultat-tillskott på c:a 10 MSEK per år. Inga fastigheter har avyttrats. Däremot har aktierna i det hälftenägda Fastighetsakiebolaget Stallmästaregården sålts med en vinst uppgående till 15,9 MSEK. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under året till 89,0 (186,8) MSEK. Det är främst i Gallerian Nian i Gävle och i Västberga som investeringar gjorts. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

BESLUTADE INVESTERINGAR

Kvarvarande	2004	2005	2006
Förvärv	283,7	-	-
Färdigställda projekt	221,9	-	-
Pågående projekt	10,6	0,1	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	15,6	0,0

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	2004	2003
Bokfört värde vid årets början	2 720,8	2 870,6
+Förvärv av nya fastigheter (4 st)	283,7	52,0
+ Investeringar	89,0	186,8
-Försäljningar (0 st)	0,0	-344,7
+/-Valutakursförändring	0,5	-17,6
-Avskrivningar enligt plan	-30,3	-26,4
Bokfört värde vid årets slut	3 063,7	2 720,8

Under 2004 färdigställdes Gallerian Nian i Gävle genom en påbyggnad av fastighetens garagedel för att kunna ta emot den ökade kundtillströmningen. Ombyggnaden och nyprofileringen av Gallerian Nian har befast dess ställning som det ledande köpcentrumet i Gävleborgs län.

DELÄGD FASTIGHET

FastParter har en delägd förvaltningsfastighet. Näringen 5:1 i Gävle ägs genom Näringshuset HB tillsammans med Ica Fastighets AB. Fastigheten består av kontor, lager och produktionsytor om tillsammans 20 400 kvadratmeter. FastPartners resultatandel för 2004 uppgick till 0,1 (-0,1) MSEK.

PROJEKTFASTIGHETER

Arbetet med projektfastigheterna utgör en prioriterad och viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen men kan också vara förenad med högre risk.

Miljödepartementet har 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 kvm uthyrningsbar yta. Projekteringsarbetet med den nya planen pågår för fullt. Efter den långa juridiska processen ges ägarna möjlighet att under 2005 starta byggprojektet. Projektet ligger i ett gemensamt bolag. FastPartner balanserar nedlagda kostnader som projektutgift.

RISKKAPITALRÖRELSEN

För fem år sedan startade FastPartner en riskkapitalrörelse. Kärnan i riskkapitalrörelsen består av sju företag. Dessa företag kan indelas i tre intresseområden, nämligen medicinsk teknik, informationsteknologi och varumärkesuppbyggnad. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 123,2 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 3 063,7 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka fyra procent i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda värde.

Följande sju företag utgör kärnan i riskkapitalrörelsen. FastPartners ägarandel anges inom parentes och lämnade uppgifter om omsättning och resultat är preliminära.

- ALBERTO BIANI (24 PROCENT)

Alberto Biani är ett Milanobaserat modehus som leds av den italienske designern med samma namn. Bolaget arbetar under två varumärken: det exklusiva Alberto Biani och det billigare varumärket a.b. Verksamheten startades för sex år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York.

- SYNOCO SCANDINAVIA AB (24 PROCENT)

www.gant.com/time

Synocos affärsidé är att designa, tillverka och marknadsföra klockor under licens för internationellt etablerade varumärken. Sedan år 2001 har Synoco arbetat med varumärket Gant för vilket Synoco har världslicens. Bolaget hade under 2004 en omsättning på 14 (16) MSEK och ett resultat före skatt på 0,1 (0) MSEK.

- LINKMED AB (24 PROCENT)

www.linkmed.se

Bolaget är ett utvecklingskapitalbolag med fokus på tidiga projekt och så kallade "start ups" inom sektorn life science. Projekt som prioriteras ligger främst inom biomedicin och läkemedel och företrädesvis där det finns en kunskapsplattform som kan ge upphov till flerproduktbolag. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering. LinkMed har under året gjort sin första "exit" när man i februari sålde NDA Consultancy Group med en vinst på 2,5 MSEK. Försäljningen överträffade det finansiella målet om 30 procent årlig avkastning.

- LINKTECH AB (16 PROCENT)

www.linktech.se

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

- LITIUM AFFÄRSKOMMUNIKATION AB (29 PROCENT)

www.litium.se

Litium Affärskommunikation utvecklar och säljer moduler för kommunikation via internet. Den ledande produkten, ett så kallat webbpubliceringsverktyg, tillsammans med moduler för bland annat projekthantering, säljstöd, försäljning och kundrelationer samt beslutstöd och omvärldsbevakning, har i dag uppnått en bekräftad ställning på den svenska marknaden. Företa-

get tillhandahåller lösningar för intranät, kvalificerade hemsidor och portaler samt interaktiv marknadskommunikation. Bolaget omsatte preliminärt 9,5 (8,6) MSEK med ett resultat före skatt på 0,6 (0,7) MSEK.

- SYGN SOFTWARE AB (49 PROCENT)

Sygn Software AB har under året genomgått en omstrukturering innebärande att bolaget har överlåtit produkter och verksamhet till Pergas Quality AB. Härigenom har Sygn Software blivit ägare till 20 procent av aktierna i Pergas Quality. Ägandet i Pergas Quality utgör numera Sygn Softwares enda tillgång.

- VUE INTERACTIVE MEDIA WORLD AB (32 PROCENT)

Hösten 2003 bildades Vue Interactive Media World AB som en avläggare till webbyrån World of Internet. Kärnverksamheten fokuseras på två affärsområden: consulting och webbyrån. Bolaget arbetar i nätverk med reklambyråer, animatörer, programmerare och ljudproducenter. Under året har bolaget fått uppdraget att modernisera FastPartners hemsida. Bolaget omsatte senaste räkenskapsåret (040831) 4,2 MSEK med ett resultat före skatt på 0,3 MSEK.

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

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 I RISKKAPITALRÖRELSEN

Under år 2004 har FastPartner utökat sin ägarandel i LinkMed, LinkTech och Alberto Biani. Totalt investerat belopp uppgår till 11,7 MSEK.

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 procent (5,4). En momentan

höjning av räntan med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med c:a 7,5 MSEK för 2005. Delar av bolagets likviditet som inte behövs i den dagliga verksamheten placeras i räntebärande tillgångar och noterade aktier. Denna finansförvaltning har varit mycket lönsam och har lämnat ett resultat på 15,2 (7,8) MSEK. Detta resultat har gottskrivits riskkapitalrörelsen. Finansförvaltningen bedrivs enligt av styrelsen fastställda riktlinjer. Riktlinjerna kan komma att förändras från tid till annan, på så sätt att limiterna kan både höjas och sänkas, allt eftersom resultat- och likviditetssituationen förändras. Styrelsen är medveten om att verksamheten är förknippad med risk och fattar sina beslut därefter.

FINANSIELL STÄLLNING

Eget kapital uppgick till 742,8 (728,4) MSEK, vilket motsvarar en synlig soliditet om 22,1 procent (24,3). Den synliga soliditeten är beräknad utifrån tillgångarnas bokförda värde. Efter justering för övervärden om 279 (310) MSEK exklusive uppskjuten skatt, framräknade enligt en intern värdering beskriven nedan, uppgår den justerade soliditeten till 28,1 (31,4) procent. Börsvärdet den 31 december 2004 uppgick till 974 (508) MSEK. 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.

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 2 106,6 (1 941,9) MSEK var per 2004-12-31 4,8 procent (5,2 procent)

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 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

FINANSIELLA RISKER

FastPartner har lån i norska kronor 56 (59) MNOK för finansiering av de norska fastigheterna. Någon valutasäkring för det egna kapitalet finns ej. Kassaflödesrisken hanteras genom att viss del av låneportföljen löper med fast ränta. FastPartner har ingen fast policy avseende löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden ska ligga. Bolaget strävar efter en lång genomsnittlig löptid och en låg genomsnittlig räntenivå. FastPartner har i dag i stort sett inga bekräftade kreditavtal utöver checkräkningskrediten. För att hantera refinansieringsrisken och likviditetsrisken har FastPartner som mål att arbeta fram kreditramar inom vilka löften om refinansiering finns. Eftersom FastPartner tillämpar anskaffningsvärdemetoden för finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder, påverkas inte det löpande värdet av räntenivån.

KASSAFLÖDEN

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 76,1 (55,1) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, 224 MSEK, beror till största delen på avräkningsskuld till Kungsleden AB på grund av avtalad men ej tillträdd fastighetsaffär. Årets investeringar i fastigheter uppgick till 372,7 (238,8) MSEK, varav 282,0 (52,0) MSEK avser förvärv. Övriga kassaflödespåverkande investeringar uppgick till 16,3 (21,6) MSEK, varav 14,0 (9,1) MSEK avser riskkapitalrörelsen och 2,3 MSEK avser inventarier. Under finansieringsverksamheten har FastPartner upptagit lån om 293,7 (181,0) MSEK och löst lån om 172,3 (295,2) MSEK. Bolagsstämman fattade beslut om utdelning om 50 öre varvid utdelningen uppgick till 25,5 MSEK. 55 212 egna aktier har förvärvats under året för 0,9 (1,7) MSEK. Årets kassaflöde uppgick till 6,6 (43,1) MSEK.

FASTIGHETS- OCH SUBSTANSVÄRDEN

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 procent jämfört med föregående års värdering. FastPartner har under året även genom DTZ låtit externvärdera ett 30-tal fastigheter. Värdeomräknat motsvarar de c:a 30 procent av fastigheternas värde. Resultatet av DTZ:s värdebedömning blev 824 MSEK med ett osäkerhetsintervall om c:a +/- 10 procent. Motsvarande interna avkastningsvärde uppgick till 843 MSEK, vilket är 2,3 procent högre än det interna värdet. 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. Om FastPartner tolkar marknaden rätt är det fråga om icke obetydande övervärden.

Substansvärdet, baserat på den interna värderingen, uppgår, efter avdrag på 28 procent skatt, då till 945 MSEK eller 18,53 kr/aktie. Substansvärdet före skatt beräknas till 20,96 kr/aktie.

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 procent och 12,0 procent, eller i genomsnitt 9,7 procent, på det bedömda driftnettot år tio. Tioårsprognosen bygger dels på befintliga kontrakt och dels på antaganden om nyuthyrning enligt nedan. Den använda diskonteringsräntan, 7,5 procent, baseras på antaganden om 2,0 procent årlig inflation och 5,5 procent realränte och riskkomponent.

Antagande om ekonomisk uthyrningsgrad*	År 1	År 5	Värdering	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

*Här även inklusive rabatter.

SKATTESITUATION

Årets skatt uppgår till 15,5 (7,5) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt, 14,7 MSEK och aktuell skatt 0,8 MSEK. FastPartner behöver i princip inte erlagga skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar och underskottsavdrag. Härutöver finns från och med 2004 möjlighet till skattemässiga direktavdrag som ytterligare uppskjuter tidpunkten för framtida skatteutbetalningar. Årets uppskjutna skattekostnad utgör 26 (28) procent av årets vinst före skatt. Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, så kallad temporär skillnad, uppgår till 897,9 (829,9) MSEK. Vid beräkning av årets uppskjutna skattekostnad skall hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om 446,8 (472,0) MSEK samt underskottsavdrag om 285,8 (245,0) MSEK. Den uppskjutna skatten beräknas på 28 procent av summan av förändringen i samtliga temporära skillnader, 52,4 eller 14,7 MSEK vilket belopp belastar resultaträkningen.

Temporära skillnader	2004	2003	Förändring
Temporär skillnad fastigheter	897,9	829,9	68,0
Temporär skillnad andelar	-446,8	-472,0	25,2
Underskottsavdrag	-285,8	-245,0	-40,8
Summa temporära skillnader	165,3	112,9	52,4
Uppskjuten skatt 28 procent	46,3	31,6	14,7

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 116,7 (171,9) MSEK och resultatet före skatt till 20,5 (8,0) MSEK.

STYRELSELEDAMÖTER

Vid bolagsstämman i april 2004 valdes Christopher Johansson till ordinarie ledamot och Bo Lengholt lämnade styrelsen efter att ha förklarat sig ej längre stå till förfogande. I övrigt omvaldes samtliga ledamöter och suppleant.

FÖRVÄRV AV EGNA 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. Totalt antal utestående aktier uppgår därmed till 51 000 000 st.

UTDELNING

Styrelsen har beslutat att rekommendera bolagsstämman att utdelning ska lämnas med 65 öre per aktie.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I januari månad har samtliga fastigheter i Ystad, två fastigheter i Göteborg samt en i Mölndal sålts för tillhopa 222 MSEK. Fastigheterna överläts 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 förvärvats för 23,5 MSEK. Tillträdesdatum blir när pågående fastighetsreglering är klar.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2005-2006

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

FastPartners rapporter och pressmeddelanden distribueras genom Waymaker till börsen och till alla nyhetsbyråer. All infor-

mation finns också tillgänglig på bolagets webbplats www.fast-partner.se. Årsredovisningen skickas per post till samtliga registrerade aktieägare.

EXTERNA FAKTORER

FastPartners allt större fokusering på Stockholmsområdet gör att känsligheten för politiska beslut som hämmar tillväxten i Stockholmsregionen blir större. Räntan är också ytterst avgörande för dels bolagets intjäningsförmåga, och dels fastigheternas marknadsvärden.

FASTPARTNERS BEDÖMNINGAR

De bedömningar som FastPartner har gällande konjunktur och ränteutveckling styr agerandet inom företaget, dels på lång sikt i vad avser struktur i fastighetsbeståndet, dels på kort sikt avseende till exempel räntebindningsstruktur. FastPartner har gjort bedömningen att räntan kommer att ligga på en fortsatt låg nivå. Bolaget grundar detta på låga inflationsförväntningar på lång sikt. EU:s utvidgning som omfattar länder med högre arbetslöshet och lägre arbetskraftskostnad stärker dessa förväntningar. Den förbättrade konjunkturen har hittills inte minskat arbetslösheten, så något lönerelaterat inflationstryck synes inte finnas. FastPartner bedömer också hyresnivåerna som stabila, då det i dagsläget inte finns vare sig kostnads- eller efterfrågetryck i prisnivåerna. Dessa bedömningar kvarstår oförändrade från föregående år.

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. Prognosen är lämnad enligt de nya redovisningsprinciper, IFRS, som gäller från 1 januari 2005 (se sid 36).

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med i april månad 2004 fastställd arbetsordning för styrelsen, instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen. Utöver löpande styrelsearbete har policyfrågor och fastlagda strategier regelbundet diskuterats och utvärderats av styrelsen. Informationspolicyn för FastPartner har dokumenterats och fastställts vid styrelsemöte i oktober 2004. Styrelsen har beslutat att bolagets revisor ska närvara vid minst två styrelsemöten per år.

AKTIEÄGARE I FASTPARTNER PER DEN 31 DECEMBER 2004

Ägare	Antal	Andel,%
Compactor Fastigheter	37 934 000	74%
Metroland	2 789 845	6%
LF Fastighetsfond	2 399 500	5%
Eskil Johannesson	556 000	1%
Ingvar Kamprad	507 000	1%
Övriga, 1 971	6 813 655	13%
Summa	51 000 000	100%
FastPartner AB	2 711 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

MILJÖ

För att uppnå de utstakade miljömålen har FastPartner beslutat följande:

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

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

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 26 anställda, varav 5 kvinnor.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital uppgår till 111,9 MSEK. Avsättning till bundet kapital erfordras ej utöver vad som följer av beslut i moderföretaget.

MODERFÖRETAGET

Till bolagsstämans förfogande står	
Fria reserver	184 662 065
Årets resultat	16 392 412
Summa	201 054 477

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Utdelning 0,65 kr per aktie	33 150 000
Avsättning till reservfond	1 650 000
Balanseras i ny räkning	166 254 477

I bolaget finns 2 711 212 återköpta aktier som ej är utdelningsberättigade.

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 på sidan 34. Förändringen i regelverket innebär också att avskrivningarna på fastigheter försvinner och resultat från fastighetsförsäljningar får en annan innebörd. Värderegleringen jämfört med

föregående år beräknas till 80,9 MSEK, eller knappt 3 procent, 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 procent 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 procent en påverkan på eget kapital om +/- 235 MSEK. Nedan beskrivs hur resultat och balansräkningen förändras genom införandet av IFRS.

Resultaträkning (MSEK)				Nuv 2004	Just	IFRS 2004
Hysesintäkter				298,2		298,2
Fastighetskostnader				-120,0		-120,0
Driftnetto				178,2		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
Värdereglringar				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 (MSEK)				Nuv 2004	Just	IFRS 2004
Fastigheter				2717,6	94,2	2811,8
Övriga tillgångar				283,8	2,7	286,5
Summa tillgångar				3001,4	96,9	3098,3
Eget kapital				728,4	70,5	798,8
Uppskjuten skatt				31,6	26,4	58,0
Räntebärande skulder				2055,5		2055,5
Övriga skulder				185,9		185,9
Summa eget kapital och skulder				3001,4	96,9	3098,3
Avstämning eget kapital (MSEK)				Nuv 2004	Just	IFRS 2004
Eget kapital				728,4		742,8
Effekt av IAS 40; marknadsvärdering av fastigheter					94,2	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

Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK		Koncern		Moderföretag	
		2004	2003	2004	2003
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		56,8	25,1	20,5	8,0
Justeringsposter					
Avskrivningar	Not 4, 9	31,2	27,2	0,8	0,8
Resultat försäljning av fastigheter	Not 5	0,0	-12,3	0,0	0,0
Resultat försäljning av andelar		-14,3	0,1	0,0	9,6
Övriga poster		3,0	2,7	0,0	-0,3
Nedskrivningar	Not 6	-0,6	12,3	0,0	20,7
Erhållna/betalda skatter		0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		76,1	55,1	21,3	38,8
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	Not 26	14,4	-1,9	6,2	-9,6
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	Not 26	210,2	34,9	-5,3	49,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		300,7	88,1	22,2	78,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	Not 9	-372,7	-238,8	0,0	0,0
Försäljning av fastigheter	Not 5	0,0	356,2	0,0	0,0
Investeringar i andelar		-14,0	-7,6	-26,7	-69,2
Försäljning av andelar		22,0	0,8	0,0	4,2
Investeringar i maskiner och inventarier	Not 10	-2,3	-1,4	-0,7	-1,6
Försäljning av maskiner och inventarier		0,1	0,1	0,0	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-366,9	109,3	-27,4	-66,4
Finansieringsverksamheten					
Lösen av lån och amorteringar		-172,3	-295,2	-213,8	-430,5
Upptagande av nya lån		293,7	181,0	142,0	617,9
Förändring långfristiga fordringar		-22,2	-12,9	109,7	-125,3
Erhållna bidrag / utdelningar mm		0,0	0,0	0,0	0,0
Lämnade bidrag / utdelningar mm		-25,5	-25,5	-25,5	-25,5
Återköp egna aktier		-0,9	-1,7	-0,9	-1,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		72,8	-154,3	11,5	34,9
Årets kassaflöde		6,6	43,1	6,3	47,2
Kassabehållning vid periodens ingång	Not 16	72,9	29,8	69,2	22,0
Kassabehållning vid periodens slut	Not 16	79,5	72,9	75,5	69,2

Resultaträkning

Belopp i MSEK		Koncern		Moderföretag	
		2004	2003	2004	2003
Hysesintäkter	Not 1,2	297,3	282,7	116,2	170,8
Övriga intäkter		0,9	0,3	0,5	0,1
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-60,8	-55,0	-25,2	-34,2
Reparation och underhåll		-21,5	-27,2	-11,0	-13,5
Fastighetsskatt		-9,5	-11,0	-4,4	-7,4
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 3	-8,0	-7,7	-1,9	-4,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-20,2	-17,2	-9,1	-10,8
Driftnetto		178,2	164,9	65,1	101,0
Avskrivningar fastigheter	Not 9	-30,3	-26,4	0,0	0,0
Bruttoresultat		147,9	138,5	65,1	101,0
Central administration	Not 4	-12,4	-11,4	-10,1	-10,0
Försäljning av fastigheter	Not 5	0,0	12,3	0,0	0,0
Försäljning av andelar		14,3	0,0	0,0	0,0
Nedskrivningar	Not 6	0,6	-12,3	0,0	-20,7
Rörelseresultat		150,4	127,1	55,0	70,3
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 13	-4,4	-2,7	0,1	0,0
Ränteintäkter mm		19,8	14,5	19,8	6,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-109,0	-113,8	-54,4	-68,6
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		56,8	25,1	20,5	8,0
Resultat före skatt		56,8	25,1	20,5	8,0
Aktuell skatt	Not 8	-0,8	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	Not 8	-14,7	-7,5	-4,1	0,0
Årets resultat		41,3	17,6	16,4	8,0
Resultat per aktie		0,81	0,34		
Genomsnittligt antal aktier		51 027 606	51 180 212		
Antal utestående aktier		51 000 000	51 055 212		

Balansräkning

Belopp i MSEK		Koncern		Moderföretag	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	Not 12				
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	Not 9	3053,1	2577,3	0,0	0,0
Pågående byggnadsprojekt	Not 9	10,6	143,5	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	Not 10	4,3	3,0	2,1	2,2
Summa		3068,0	2723,8	2,1	2,2
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 11	-	-	1444,7	1437,1
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1046,2	1164,8
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	80,6	55,1	86,3	52,3
Övriga aktier och andelar	Not 13	63,9	84,1	69,6	84,5
Uppskjuten skattefordran	Not 18	0,0	0,0	32,9	37,0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	55,7	36,2	104,6	95,7
Summa		200,2	175,4	2784,3	2871,4
Summa anläggningstillgångar		3268,2	2899,2	2786,4	2873,6
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		5,6	7,6	3,7	4,6
Övriga fordringar		3,4	13,1	7,6	12,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	6,2	8,6	5,4	5,8
Summa		15,2	29,3	16,7	22,9
Kassa och bank	Not 16	79,5	72,9	75,5	69,2
Summa omsättningstillgångar		94,7	102,2	92,2	92,1
Summa tillgångar		3362,9	3001,4	2878,6	2965,7

Belopp i MSEK		Koncern		Moderföretag	
		2004	2003	2004	2003
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		537,1	537,1	537,1	537,1
Bundna reserver		93,8	96,5	90,0	89,2
Summa		630,9	633,6	627,1	626,3
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		70,6	77,2	184,7	203,9
Årets resultat		41,3	17,6	16,4	8,0
Summa		111,9	94,8	201,1	211,9
Summa eget kapital		742,8	728,4	828,2	838,2
Avsättningar	Not 17, 18	63,3	48,6	0,0	0,0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 106,6	2 042,5	1 046,2	1 260,0
Skulder till koncernföretag		-	-	860,4	718,5
Övriga skulder	Not 20, 21	13,7	17,0	13,4	13,3
Summa		2 120,3	2 059,5	1 920,0	1 991,8
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	Not 19	60,8	0,0	60,8	0,0
Leverantörsskulder		19,6	40,3	17,2	36,2
Övriga skulder		306,6	77,2	9,5	59,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	49,5	47,4	42,9	39,7
Summa		436,5	164,9	130,4	135,7
Summa skulder		2 556,8	2 224,4	2 050,4	2 127,5
Summa eget kapital och skulder		3 362,9	3 001,4	2 878,6	2 965,7
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter	Not 23	2 502,5	2 433,1	310,6	310,2
Ansvarsförbindelser	Not 24	37,8	34,2	1 827,2	1 714,6

Förändring i eget kapital

Koncernen (MSEK)	Antal	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget Kapital 2002-12-31	51 305 212	537,1	105,4	102,4	744,9
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-2,6	2,6	0,0
Valutapåverkan NOK			-6,3	-0,6	-6,9
Återköp av egna aktier	-250 000			-1,7	-1,7
Utdelning				-25,5	-25,5
Årets resultat				17,6	17,6
Eget Kapital 2003-12-31	51 055 212	537,1	96,5	94,8	728,4
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			-2,2	2,2	0,0
Valutapåverkan NOK			-0,5	0,0	-0,5
Återköp av egna aktier	-55 212			-0,9	-0,9
Utdelning				-25,5	-25,5
Årets resultat				41,3	41,3
Eget Kapital 2004-12-31	51 000 000	537,1	93,8	111,9	742,8

Specifikationer	Omräkningsdifferens	Kapitalandelsfond
Vid årets början	7,0	-2,7
Årets förändring	-0,5	-3,0
Vid årets slut	6,5	-5,7

Moderföretaget (MSEK)	Antal	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget Kapital 2002-12-31	51 305 212	537,1	89,1	231,2	857,4
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			0,1	-0,1	0,0
Erhållna koncernbidrag				0,0	0,0
Återköp av egna aktier	-250 000			-1,7	-1,7
Utdelning				-25,5	-25,5
Årets resultat				8,0	8,0
Eget Kapital 2003-12-31	51 055 212	537,1	89,2	211,9	838,2
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			0,8	-0,8	0,0
Erhållna koncernbidrag					0,0
Återköp av egna aktier	-55 212			-0,9	-0,9
Utdelning				-25,5	-25,5
Årets resultat				16,4	16,4
Eget Kapital 2004-12-31	51 000 000	537,1	90,0	201,1	828,2

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
Specifikation moderföretaget	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Erhållet / Lämnat tillskott	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	78,5	10,7	11,9	192,0	8,0	838,2
Disposition enligt stämmobeslut			0,8	199,2	-192,0	-8,0	0,0
Återköp egna aktier				-0,9			-0,9
Utdelning				-25,5			-25,5
Erhållna/Lämnade tillskott							0,0
Årets resultat						16,4	16,4
Vid årets slut	537,1	78,5	11,5	184,7	0,0	16,4	828,2

Redovisningsprinciper

Alla belopp i MSEK om inte annat anges.

METODER

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden från dess akutgrupp. Ny rekommendation för året är RR 29 Ersättningar till anställda. Tillämpningen har ingen effekt på resultat och ställning.

KONCERNREDOVISNING

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

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

Då det norska dotterföretaget är en självständig enhet har dagskursmetoden använts. Sålunda har balansräkningen omräknats till bokslutsdagens kurs och resultaträkningen till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser har förts direkt mot eget kapital i koncernredovisningen.

Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Med intressebolag avses bolag där koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intressebolag förändras med koncernens andel i intressebolagens resultat minus erhållen utdelning. I likhet med förvärvsmetoden görs även här en förvärvsanalys. Uppkommen goodwill avskrivs under sin beräknade ekonomiska livslängd vilket för närvarande innebär 20 år. Avskrivningarna påverkar också det bokförda värdet av aktierna. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Resultat från andelar i intresseföretag" inom finansiella poster. Avskrivningar på över-

värden i intresseföretag ingår i denna resultatpost.

Förvärvade och avyttrade bolag ingår i koncernens resultaträkning under innehavstiden.

Vinster och förluster som uppstår när ett koncernföretag säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag samt koncernmellanhavanden elimineras. Vid behov justeras koncernföretags redovisning för att denna ska följa moderföretagets redovisningsprinciper.

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.

REDOVISNING AV KONCERNBIDRAG

FastPartner redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp URA 7. Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "andelar i koncernföretag" hos givaren.

Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande. Förändringen i likvida medel påverkas även av poster inom ramen för finansierings och investeringsverksamheten. I not lämnas upplysning om skillnad mellan kostnadsförd och betald ränta.

VÄRDERINGSPRINCIPER

INTÄKTER

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

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

ter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid, såvida inte rabatten avser successiv inflyttning eller motsvarande.

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på kontraktsdagen då risker och förmåner som förknippas med äganderätten normalt övergår till köparen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som förvaltningsfastigheter enligt RR 24 då avsikten med innehavet är att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Fastigheter som är avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar (varulager) endast när det finns sannolika skäl att försäljning kommer att ske inom ett år. Pågående byggnadsprojekt redovisas till nedlagda utgifter tills anläggningen är färdig att tas i bruk, då omklassificering sker till förvaltningsfastigheter. Ingen avskrivning sker avseende pågående byggnadsprojekt.

Fastigheterna är värderade till anskaffningsvärde. Fastigheterna är värderade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Vid större ny-, om- och tillbyggnader läggs även räntekostnad till anskaffningsvärdet. FastPartner aktiverar endast utgifter som genererar värdehöjning av fastigheterna. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Verkligt värde beräknas genom en intern metod beskriven i förvaltningsberättelsen. Den interna metoden prövas genom att externa värderingsmän prövar värdet på ett urval av fastigheter.

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kortfristiga placeringar värderas till anskaffningskostnad. Upplupna räntor på kortfristiga placeringar värderas till anskaffningskostnad. Om bokfört värde överstiger marknadsvärde och detta ej redovisats som finansiell kostnad lämnas upplysning om varför. Med kortfristiga placeringar avses obligationer och andra finansiella instrument. Värderingen har tillämpats på portföljen som helhet. Detta innebär att realiserade förluster har avräknats mot realiserade vinster. Upplupna räntor på kortfristiga placeringar periodiseras enligt god redovisningssed.

DERIVAT

Ränte- och valutasäkringar används för närvarande ej.

REDOVISNING AV LÅN OCH LÅNEKOSTNADER

Skulder upptas till nominella belopp på balansdagen. Den del av låneportföljen som har kortare löptid än tolv månader betraktas som långfristig till den del det efter balansdagen träffats överenskommelse om förlängning av lån eller om låneavtalet ersatts av ett nytt.

Det norska dotterbolagets lån är upptagna i norska kronor. Lånet omräknas till bokslutsdagens omräkningskurs.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid ny- och ombyggnation vid betydande projekt. Ränteutgiftens andel i byggnader särredovisas i not. Ränteutgiften beräknas efter faktisk kostnad eller efter en räntefot som är lika med koncernens genomsnittliga räntekostnad för aktuellt år. Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad men periodiseras över tre år.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar beräknas utifrån historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar och uppskrivningar.

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

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna provas fortlöpande. Om en indikation finns på ett för högt upptaget värde 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.

Nedskrivning som gjorts på fastighet vilken redovisas som anläggningstillgång återförs då grunden för nedskrivningen helt eller delvis inte längre kvarstår.

SKATTER

FastPartner redovisar inkomstskatter i enlighet med RR 9, Inkomstskatter. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende resultatet för aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

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

FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA

Fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs.

KLASSIFICERINGAR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller på tidpunkt då de kommer att regleras. FastPartner redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åta-

gande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

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

PENSIONER

Företaget tillämpar ITP-planen genom försäkring i (Alecta,) vilket klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan enligt punkt 32 i RR 29. Uppgift om premiens storlek lämnas i not.

LEASING

FastPartner har klassificerat ingångna tomträtts- och arrendavtal som operationella leasingavtal, där FastPartner är lease-tagare. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna betraktas även de som operationella leasingavtal, där FastPartner står som leasegivare. Upplysning om volym och kontraktslängd lämnas i not.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Utgiften för återköp av aktier har förts direkt mot fritt eget kapital.

LIKVIDA MEDEL

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

KOSTNADSFÖRDELNING MELLAN AFFÄRSOMRÅDEN

Risikkapitalrörelsen belastas med 8 procent ränta på bokfört kapital. Inga andra kostnadsfördelningar görs mellan fastighetsrörelsen och risikkapitalrörelsen.

UPPGIFT OM NÄRSTÅENDE

FastPartner är ett dotterföretag till Compactor Fastigheter AB (556323-4284) som omfattas av rekommendationen RR 23 Upplysningar om närstående. Se not 21.

Noter

Not 1 Redovisning av segment

	Stockholm		Gävleborg		Öresund		Väst		Norge		Summa Fastighetsförvaltning		Riskkapitalrörelse		Summa koncern	
MSEK	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Hysesintäkter	178,4	162,0	72,0	58,8	18,9	18,6	19,0	27,7	9,9	15,9	298,2	283,0			298,2	283,0
Fastighetskostnader	-62,0	-61,9	-30,8	-20,4	-8,1	-8,0	-13,1	-18,8	-6,0	-9,0	-120,0	-118,1			-120,0	-118,1
Driftnetto	116,4	100,1	41,2	38,4	10,8	10,6	5,9	8,9	3,9	6,9	178,2	164,9	0,0	0,0	178,2	164,9
Avskrivningar	-18,3	-15,5	-6,6	-5,4	-0,9	-0,9	-1,5	-2,0	-3,0	-2,6	-30,3	-26,4			-30,3	-26,4
Resultat försäljning anläggningstillgångar	14,3	0,1					0,0	12,2			14,3	12,3			14,3	12,3
Bruttoresultat											162,2	150,8			162,2	150,8
Ofördelade poster																
Central administration											0,0	0,0			-12,4	-11,4
Nedskrivningar											0,6	0,0	0,0	-12,3	0,6	-12,3
Finansnetto											-94,9	-98,2	1,3	-3,8	-93,6	-102,0
Skatt															-15,5	-7,5
Årets resultat											67,9	52,6	1,3	-16,1	41,3	17,6
Fastigheter	1 867,5	1 576,1	768,4	712,0	159,8	160,7	151,9	153,4	116,1	118,6	3 063,7	2 717,6	0,0	0,0	3 063,7	2 720,8
Finansiella anläggningstillgångar	49,7	22,8	19,7	19,7	0,0	0,0	5,0	9,0	1,6	1,6	76,0	56,3	124,2	116,2	200,2	169,3
Ofördelade poster																
Inventarier															4,3	3,0
Finansiella anläggningstillgångar															0,0	6,1
Omsättningstillgångar															15,2	29,3
Kassa och Bank															79,5	72,9
Summa tillgångar	1 917,2	1 598,9	788,1	731,7	159,8	160,7	156,9	162,4	117,7	120,2	3 139,7	2 773,9	124,2	116,2	3 362,9	3 001,4
Ofördelade poster																
Eget kapital															742,8	728,4
Långfristiga skulder															2 120,3	2 059,5
Avsättningar															63,3	48,6
Kortfristiga skulder															436,5	164,9
Summa eget kapital och skulder															3 362,9	3 001,4
Årets investeringar	309,9	113,0	62,9	125,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	372,8	238,8	11,7	7,4	372,8	238,8

Not 2 Hyresintäkter				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Hyresvärde	344,7	321,4	132,3	193,1
Hyresrabatter och förluster	-14,7	-6,1	-2,1	-4,6
Vakanser	-32,7	-32,6	-14,0	-17,7
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	0,9	0,3	0,5	0,1
Summa	298,2	283,0	116,7	170,9

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,5 (4,9) år. FastPartners kontraktstidslängd framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktstidslängd		
	Antal	(årshyra)	Andel
2005	165	34,6	13,6%
2006	115	37,4	14,7%
2007	100	43,0	17,0%
2008	74	42,0	16,6%
2009	18	23,7	9,4%
>2009	37	72,7	28,7%
Summa	509	253,4	100%
Bostäder	824	51,2	
P-platser/Garage	331	3,0	
Summa	1 664	307,6	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt (orderstock). Effekten av ett antal långa kontrakt är tydlig. Kontraktsvolymen uppgår till 1 151,9 (1 209,2) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	2004	2003
Avtalade hyresintäkter år 1	245,8	222,7
d:o bostäder	17,1	16,4
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	582,6	572,1
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	306,4	398,0
Summa	1 151,9	1 209,2

Not 3 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 8,0 MSEK (7,7) för 2004. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 22 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Totalt	Års-belopp
Avtalade tomträttsavgälder år 1	7,5	1,7
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	20,5	1,7
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	17,7	4,1
Summa	45,7	7,5

Not 4 Central administration				
	2004	2003	2004	2003
Central administration	11,6	10,6	9,3	9,4
Avskrivningar kontorsutrustning	0,8	0,8	0,8	0,6
Summa	12,4	11,4	10,1	10,0

Not 5 Resultat försäljning av fastigheter				
	Koncernen		Koncernen	
	Antal	2004	Antal	2003
Fastigheter sålda med vinst	0	0,0	4	20,8
Fastigheter sålda med förlust	0	0,0	3	-7,2
Försäljningsomkostnader m m		0,0		-1,3
Summa		0,0		12,3

Not 6 Nedskrivningar				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Nedskrivning av andelar	0,0	-12,0	0,0	-20,7
Nedskrivningar fordringar	0,6	-0,3	0,0	0,0
Nedskrivning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,6	-12,3	0,0	-20,7

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Lån hos kreditinstitut	-103,5	-108,6	-49,1	-63,4
Checkräkning	-0,8	-0,3	-0,8	-0,3
Skulder till moderföretag	-1,2	-2,3	-1,2	-2,3
Övriga skulder	-2,4	-1,5	-2,4	-1,5
Summa räntekostnader	-107,9	-112,7	-53,5	-67,5
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER				
Pantbrevskostnader	-1,1	-1,1	-0,9	-1,1
Summa övriga finansiella poster	-1,1	-1,1	-0,9	-1,1
Summa	-109,0	-113,8	-54,4	-68,6

Not 8 Inkomstskatt				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Resultat före skatt	56,8	25,1	20,5	8,0
Nominell skattesats i Sverige, 28%	-15,9	-7,0	-5,7	-2,2
Justerings för ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	1,2	-0,5	0,1	-5,7
Korrigerings tidigare års taxering/beräkning	-0,8	0,0	1,5	7,9
Redovisad skattekostnad	-15,5	-7,5	-4,1	0,0

Skatteberäkning i koncernen	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Årets resultat före skatt	56,8	
Skattemässiga överavskrivningar	-26,7	26,7
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig vinst sålda fastigheter/andelar	-14,3	
Övriga poster, nedskrivningar mm	10,1	
Nyttjat underskottsavdrag	-25,9	25,9
Summa underlag	0,0	52,6
Skattekostnad 28%	0,0	14,7
Omprövning tidigare års taxering	0,8	
Summa aktuell/ uppskjuten skatt	0,8	14,7

Not 9 Fastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	2 898,1	3 110,5	0,0	0,0
varav aktiverad ränta	6,5	2,7		
Nyanskaffningar, ny- om- och tillbyggnader	505,6	171,7	0,0	0,0
varav aktiverad ränta	3,1	3,8		
Omklassificering och valutaeffekter	0,5	- 19,5		
Avyttringar och utrangeringar	0,0	-364,6	0,0	0,0
Summa	3 404,2	2 898,1	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-226,4	-218,7	0,0	0,0
Omklassificering och valutaeffekter	0,0	2,0		
Avyttringar och utrangeringar	0,0	16,7	0,0	0,0
Årets avskrivning enligt plan	-30,3	-26,4	0,0	0,0
Summa	-256,7	-226,4	0,0	0,0
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-94,4	-97,6	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	0,0	3,2	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-94,4	-94,4	0,0	0,0
Bokfört värde	3 053,1	2 577,3	0,0	0,0
Varav mark	210,8	209,4	0,0	0,0
Pågående byggnadsprojekt	10,6	143,5	0,0	0,0
Varav aktiverad ränta	0,0	2,7	0,0	0,0
Bokfört fastighetsvärde	3 063,7	2 720,8	0,0	0,0
Taxeringsvärde	1 213,1	1 345,9	0,0	0,0

Not 10 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	7,4	6,9	4,8	4,1
Nyanskaffningar	2,3	1,4	0,7	1,6
Avyttringar och utrangeringar	-0,4	-0,9	-0,4	-0,9
Summa	9,3	7,4	5,1	4,8
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,4	-4,3	-2,6	-2,5
Avyttringar och utrangeringar	0,3	0,7	0,4	0,7
Årets avskrivning enligt plan	-0,9	-0,8	-0,8	-0,8
Summa	-5,0	-4,4	-3,0	-2,6
Planenligt restvärde vid årets slut	4,3	3,0	2,1	2,2

Not 11 Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Bokf värde tsek
I Moderföretaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner II A/S, Norge	950421630	Oslo	100%	19 788
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%	171 878
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	650
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100%	10 749
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	101
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Gävle HB	916467-8097	Gävle	100%	125 081
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%	60
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735

Företag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel	Bokf värde tsek
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 545
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100%	497
KB Pärönet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%	39 167
LC Bygg och Förvaltning HB	916518-9334	Linköping	100%	9 558
Fastighets AB Fredriksten	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Geflebosträder AB	556293-7762	Stockholm	100%	23 750
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotellfastighet AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Gefle Bygg & Förvaltning AB	556356-5810	Stockholm	100%	111
Kebema Förvaltningsteknik AB	556474-3093	Stockholm	100%	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100%	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Over Nite Hotel AB	556077-0595	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 13	916629-8118	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 14	916629-8126	Stockholm	100%	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100%	0
Gallerian Nian AB	556561-7676	Stockholm	100%	100
Tillkommer i koncernen				
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%	
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100%	
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%	
Förvaltnings AB Ystadhus	556251-1773	Stockholm	100%	
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%	
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%	
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%	
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%	
Emyko AB	556047-7951	Stockholm	100%	
KB Cabinjo Invest	916618-0308	Stockholm	100%	
Efor KB	969649-3635	Stockholm	100%	
Eminensen HB	969649-2041	Stockholm	100%	
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100%	
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%	
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	Stockholm	100%	
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%	
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100%	
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100%	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100%	
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%	
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%	
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100%	
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100%	
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100%	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,70%	
Summa				1 444 682

Not 12 Anläggningstillgångar per tillgångsslag och rörelsegrän

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Fastighetsförvaltning				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	3 053,1	2 577,3	0	0
Pågående byggnadsprojekt	2,2	140,3	0	0
Maskiner och inventarier	4,3	3,0	2,1	2,2
Summa	3 059,6	2 720,6	2,1	2,2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag			1 444,7	1 437,1
Fordringar hos koncernföretag			1 046,2	1 164,8
Aktier och andelar i intresseföretag	0	4,1	0,0	0,0
Övriga aktier och andelar	21,3	21,3	19,7	19,7
Uppskjuten skattefordran	0	0	32,9	37,0
Andra långfristiga fordringar	29,7	20,0	78,6	79,5
Summa	51,0	45,4	2 622,1	2 738,1
Summa fastighetsförvaltning	3 110,6	2 766,0	2 624,2	2 740,3

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Projektfastigheter				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Pågående arbeten	8,4	3,2	0,0	0,0
Summa	8,4	3,2	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	0	0	8,4	3,2
Andra långfristiga fordringar	25,0	13,8	25,0	13,8
Summa	25,0	13,8	33,4	17,0
Summa projektfastigheter	33,4	17,0	33,4	17,0
Risikkapitaltillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar i intresseföretag	80,6	51,0	86,3	52,3
Övriga aktier och andelar	42,6	62,8	41,5	61,6
Andra långfristiga fordringar	1,0	2,4	1,0	2,4
Summa risikkapitaltillgångar	124,2	116,2	128,8	116,3
Summa anläggningstillgångar	3 268,2	2 899,2	2 786,4	2 873,6

Not 13 Aktier och andelar per tillgångsslag och rörelsegrän

	Org nr	Kapitalandel	Säte	Bokfört värde
Fastighetsförvaltning				
Moderföretaget:				
HB Näringshuset	916637-2897	50%	Stockholm	19,7
Tillkommer i koncernen:				
Holmaveien 20 AS		10%	Oslo	1,6
				21,3
Projektfastigheter				
Moderföretaget:				
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	50%	Stockholm	8,4
				8,4
Risikkapitalrörelsen				
Moderföretaget:				
Kärninnehav				
Alberto Biani S.p.A	02453810240	24%	(Italien)	21,2
LinkMed AB	556543-6127	24%	Stockholm	29,9
LinkTech AB	556516-1543	16%	Linköping	30,4
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	29%	Jönköping	8,1
Sygn Software AB	556566-9453	49%	Upplands-Väsby	12,3
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24%	Stockholm	8,0
VUE Interactive World AB	556648-8671	32%	Stockholm	1,6
Delsumma				111,5
Övriga				
Snowdrops AB	556569-9310	1%	Stockholm	0,1
E-tel Ltd		3%	(England)	11,0
Moving Digital AB	556615-7870	40%	Stockholm	5,2
				127,8
Tillkommer i koncernen:				
Beep Network AB	556513-5299	18%	Stockholm	1,1
Akkumulerade resultatandelar i intresseföretag				-5,7
Summa risikkapitalrörelsen				123,2

Intresseföretag i koncernen	Andel	Org nr	Resultat- andel	Goodwill avskrivning	Summa	Eget kapital	Bokfört värde koncern
Alberto Biani S.p.A *)	24%	02453810240	0,8	-0,9	-0,1	15,0	21,7
Sygn Software AB *)	49%	556566-9453	-2,2	-0,6	-2,8	-3,0	8,2
Litium Affärskommunikation AB	29%	556562-1835	0,2	-0,4	-0,2	3,0	7,7
VUE Interactive World AB	32%	556648-8671	0,2	-0,1	0,1	0,7	1,8
Synoco Scandinavia AB	24%	556550-9014	0,0	-0,3	-0,3	6,7	7,5
Moving Digital AB	40%	556615-7870	0,0	-0,2	-0,2	0,0	4,7
LinkMed AB	24%	556080-0467	0,1	-1,0	-0,9	43,2	29,0
Summa			-0,9	-3,5	-4,4		80,6

*) avser rapportering per 040430 resp 031231

Not 14 Andra långfristiga fordringar per tillgångsslag och rörelsegrän

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Fastighetsförvaltning				
Reversfordringar	29,6	16,6	78,6	79,5
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	0,0	0,0
Övrigt	0,0	3,3	0,0	0,0
Summa	29,7	20,0	78,6	79,5
Projektfastigheter				
Reversfordringar	25,0	13,8	25,0	13,8
Summa	25,0	13,8	25,0	13,8
Risikkapitalrörelsen				
Reversfordringar	0,6	1,2	0,6	1,2
Konvertibla skuldebrev	0,4	1,2	0,4	1,2
Summa	1,0	2,4	1,0	2,4
Summa andra långfristiga fordringar	55,7	36,2	104,6	95,7

Specifikation förfallostruktur reversfordringar och konvertibla skuldebrev

Förfall	Genomsnittlig ränta	Belopp MSEK
2005	4,8	32,4
2006	6,0	5,4
2007	4,5	1,5
2008	5,5	1,9
2009		0,0
>2008	2,5	14,5
Summa		55,7

Större delen av reverserna med förfall 2005 löper tillsvidare

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Övriga förutbetalda kostnader, inkl lager, bränsle	6,2	7,0	5,4	4,2
Upplupna hyresintäkter	0,0	1,6	0,0	1,6
Summa	6,2	8,6	5,4	5,8

Not 16 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Kassa och banktillgodohavanden	39,0	58,5	35,0	54,8
Kortfristiga placeringar	40,5	14,4	40,5	14,4
Kassa och bank	79,5	72,9	75,5	69,2
Börsvärde på kortfristiga placeringar per 31/12	41,1	14,4	41,1	14,4

Not 17 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Avsättning för skatt	46,3	31,6	0,0	0,0
Övriga avsättningar	17,0	17,0	0,0	0,0
Summa	63,3	48,6	0,0	0,0

Övriga avsättningar avser åtagande enligt vinstdelningsavtal där 50% av möjlig utfall är avsatt i balansräkningen. Reglering bedöms ske år 2006.

Not 18 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Temporära skillnader				
Fastigheter	-897,9	-829,9	0,0	0,0
Uppskjuten skatteskuld 28%	-251,4	-232,4		
Andelar i handels och kommanditbolag	446,8	472,0	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran 28%	125,1	132,2		
Underskottsavdrag	285,8	245,0	117,5	132,0
Uppskjuten skattefordran 28%	80,0	68,6	32,9	37,0
Uppskjuten skattefordran/skuld	-46,3	-31,6	32,9	37,0

	2004		2003	
	Underlag	28%	Underlag	28%
Temporär skillnad avseende fastigheter				
Vid årets ingång	-829,9	-232,4	-1054,0	-295,1
Förändring	-68,0	-19,0	224,1	62,7
Vid årets utgång	-897,9	-251,4	-829,9	-232,4
Temporär skillnad avseende andelar				
Vid årets ingång	472,0	132,2	460,0	128,8
Förändring	-25,2	-7,1	12,0	3,4
Vid årets utgång	446,8	125,1	472,0	132,2

Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	245,0	68,6	441,0	123,5
Förändring	40,8	11,4	-196,0	-54,9
Vid årets utgång	285,8	80,0	245,0	68,6
Totalt				
Vid årets ingång	-112,9	-31,6	-153,0	-42,8
Årets förändring	-52,4	-14,7	40,1	11,2
Vid årets utgång	-165,3	-46,3	-112,9	-31,6

Not 19 Skulder till kreditinstitut				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Fastighetslån	2 106,6	1 942,5	1 046,2	1 160,0
Byggnadskreditiv	0,0	100,0	0,0	100,0
Övrig kortfristig upplåning	5,0	0,0	5,0	0,0
Checkräkning	55,8	0,0	55,8	0,0
Summa	2 167,4	2 042,5	1 107,0	1 260,0
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	60,0	10,0	60,0	10,0
Outnyttjad del	-4,2	-10,0	-4,2	-10,0
Utnyttjat kreditbelopp	55,8	0,0	55,8	0,0

Långfristiga skulder utgörs av lån för finansiering av fastigheter. Viss del av koncernens fastighetslån är formellt sett kortfristiga men har betraktats som långfristiga då dessa låneavtal förlängts/och eller ersatts efter balansdagen. Kortfristig del av skulden (nästa års amortering) är 35 MSEK (35). FastPartner har inga utestående derivat på balansdagen.

Nedan redovisas löptiden och räntebindning på koncernens fastighetslån.

Förfalloår	Medelränta	Räntebindning	Låneavtal
2005*)	3,9	956,8	348,8
2006	5,3	49,8	402,8
2007	6,4	353,5	305,5
2008	4,9	517,0	517,0
2009	4,7	169,5	474,5
>2009	6,9	60,0	365,0
Summa	4,8	2 106,6	2 413,6

*) Här ingår 61,3 MSEK som avser 56,4 MNOK omräknat till kursen 1,0880

Finansiell riskhantering

Valutarisk:

FastPartner har lån i Norska kronor 56 MNOK (59) för finansiering av de norska fastigheterna. Någon valutasäkring för det egna kapitalet finns ej.

Kassaflödesrisk:

Kassaflödesrisken hanteras genom att viss del av låneportföljen löper med fast ränta. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden skall ligga. Bolaget strävar efter en lång genomsnittlig löptid och en låg genomsnittlig räntenivå. FastPartner har inga räntederivat för räntesäkring.

Likviditetsrisk:

FastPartner har idag inga bekräftade kreditavtal utöver checkräkningskrediter. För att hantera refinansieringsrisken och likviditetsrisken har FastPartner som mål att arbeta fram kreditramar inom vilka löften om refinansiering finns.

Not 20 Övriga långfristiga skulder				
	2004	2003	2004	2003
Skulder till närstående, Compactor Fastigheter AB	13,0	13,0	13,0	13,0
Övriga skulder	0,7	4,0	0,4	0,3
Summa	13,7	17,0	13,4	13,3

Not 21 Upplysningar om transaktioner med närstående

Skulden till Compactor Fastigheter AB har under året amorterats med 0,0 (14,8) MSEK. Lånet löper med 8,0 procents ränta i enlighet med ursprungligt avtal. Under året har ränta kostnadsförts med 1,2 (2,3) MSEK

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Förutbetalda hyror	28,8	25,5	26,2	22,7
Upplupna räntekostnader	11,4	10,2	6,5	6,3
Övriga upplupna kostnader	9,3	11,7	10,2	10,7
Summa	49,5	47,4	42,9	39,7

Not 23 Ställda säkerheter				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Fastighetsinteckningar	2 469,0	2 400,0	0,0	0,0
Företagsinteckningar	7,6	7,6	0,0	0,0
Andelar	0,0	0,0	284,7	284,7
Kassa och Bank	25,9	25,5	25,9	25,5
Summa	2 502,5	2 433,1	310,6	310,2

Not 24 Ansvarförbindelser				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Borgensåtaganden	20,8	25,6	1802,2	1689,6
Garanti för avyttrade bolag*)	17,0	8,6	25,0	25,0
Betalningsansvar för skulder i handels och kommanditbolag	0,0	3,7	668,0	390,8

I beloppet borgensförbindelser i moderföretaget ingår borgen för dotterföretags skulder till kreditinstitut om 1073,6 (1260,0) som enligt kommissionärsavtal är bokförda i moderföretagets balansräkning.

*) Utfallet i ett antal kvarstående vinstandelsavtal bedöms uppgå till mellan -34 MSEK och +38 MSEK. Under året har 0(1) nytt avtal ingåtts, och 0(1) avslutats med ett resultat om 0,0 (2,0) MSEK.

Dessutom har FastPartner lämnat en kapitaltäckningsgaranti för Deamatrix Förvaltning AB t.o.m 2005-12-31 gemensamt med Peab Sverige AB. Garantin omfattar återställning av det egna kapitalet.

Not 25 Personal, styrelse och revisorer				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Medelantal anställda	27	33	13	13
varav män	23	24	8	10
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	9,9	9,9	4,8	4,9
Summa	11,2	11,5	6,4	6,5
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,5	0,8	0,5	0,8
varav pensionskostnader	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	5,7	4,9	3,4	2,6
varav pensionskostnader	2,5	1,5	1,6	1,0
Summa	6,2	5,7	3,9	3,4
Ersättning till revisorer				
Avseende revision	0,5	0,5	0,5	0,5
Övriga konsultationer	0,3	0,2	0,3	0,2

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

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) tsek. Härutöver har erlagts pensionspremier om 382 (336) tsek. Verkställande direktören har rätt till lön i 12 månaders vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser utöver årlig premie under anställningen föreligger ej. Pensionsåldern är 65 år. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens ordförande.

Till övriga ledande befattningshavare, totalt 2 (2) personer har utgått fast lön inkl bilförmåner om 1 442 (1 404) tsek. Pensionspremier om 839 (865) tsek har erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt 12 månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. I FastPartnerkoncernen förekommer främst åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Redovisningsrådet 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 klassas den som premiebestämd.

Under året har ITP premier om totalt 823 erlagts.

Sjukfrånvaro	2004	2005
Totalt	4%	5%
Långtidssjukfrånvaro	3%	4%
Sjukfrånvaro för kvinnor	0%	0%
Sjukfrånvaro för män	3%	6%
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	0%	3%
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	3%	2%

Siffror anges inte för moderföretaget då grupperna är alltför små.

Not 26 Specifikation kassaflödesanalys

	Koncernen		Modurföretaget	
	2004	2003	2004	2003
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	0,9	4,9	-0,2	2,5
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	0,2	0,3	-0,2	0,1

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapital

Förslag till resultatdisposition

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital uppgår till 111,9 MSEK. Avsättning till bundet kapital erfordras ej utöver vad som följer av beslut i moderföretaget.

MODERFÖRETAGET

Till bolagsstämmans förfogande står

Fria reserver	184 662 065
Årets resultat	16 392 412
Summa	201 054 477

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Utdelning 0,65 kr per aktie	33 150 000
Avsättning till reservfond	1 650 000
Balanseras i ny räkning	166 254 477

I bolaget finns 2 711 212 återköpta aktier som ej är utdelningsberättigade.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 9 mars 2005



Peter Lönnqvist
Styrelseordförande



Jens Engwall



Lars Karlsson



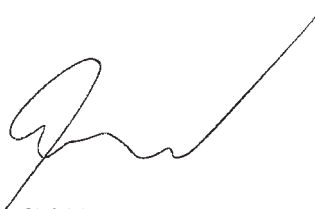
Christopher Johansson



Jan Orrenius



Lars Wahlqvist



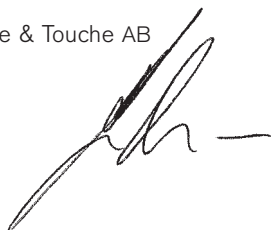
Sven-Olof Johansson
Verkställande Direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 14 mars 2005

Deloitte & Touche AB



Jan Bergman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fast Partner AB

Organisationsnummer 556230-7867

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fast Partner AB för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 14 mars 2005

Deloitte & Touche AB



Jan Bergman
Auktoriserad revisor

Styrelse



PETER LÖNNQUIST

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



JENS ENGWALL

Stockholm, född 1956.
Verkställande direktör i
Kungsleden AB.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Kungsleden
AB och Vasallen AB
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).



JAN ORRENIUS

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



LARS WAHLQVIST

Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 1987.
Övriga uppdrag: Bland annat
Nobel Biocare Procera Advi-
sory Board.
Antal aktier i FastPartner:
27 812 (förra året: 17 812).



LARS KARLSSON

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



CHRISTOPHER JOHANSSON

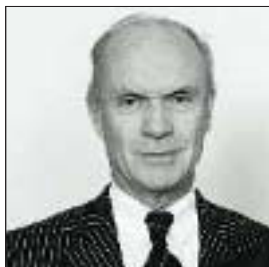
Stockholm, född 1977.
Tekn. lic., Ledamot i FastPartners
styrelse sedan 2004 (suppleant
1998-2004).
Övriga uppdrag: Suppleant
Compactor Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner:
2 000 (förra året: 2 000).



ANDERS KELLER

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

Ledning och revisorer



SVEN-OLOF JOHANSSON

Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen.

Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående:

37 934 000

(förra året: 37 894 000).



ANDERS LARSSON

Stockholm, född 1964.
Vice verkställande direktör sedan februari 2005.

Anställd år 1997.

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



PER-ARNE JOHANSSON

Stockholm, född 1945.
Fastighetschef.

Anställd år 1992.

Antal aktier i FastPartner:

1 250

(förra året: 1 250).

REVISOR: DELOITTE & TOUCHE AB.

JAN BERGMAN

Född 1951.

Huvudansvarig auktoriserad revisor.

Fastighetsförteckning

REGION ÖRESUND

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kk)*
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Boken 3	Oscarsgatan 7 A-C	Ystad	2 167	1 705	38	0	0	0	1 667	0	0	1 490
Carl 1	Stora Östergatan 36-38	Ystad	1 910	1 937	0	619	0	0	1 318	0	0	1 680
Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	3 881	0	0	3 580
Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	1 395	0	0	1 090
Karna 7	Stortorget 14-15	Ystad	2 164	6 564	303	842	28	0	5 391	0	0	5 625
Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	1 064	0	0	965
Christina 12	Klostergatan 9 A-B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	1 151	0	0	950
Magnus 46	Apgränd 2 A-B	Ystad	2 356	4 524	0	862	0	0	3 662	0	0	4 020
Bredäng 1:53	Jämjö	Karlskrona	494	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:54	Jämjö	Karlskrona	476	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:55	Jämjö	Karlskrona	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:56	Jämjö	Karlskrona	510	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:64	Jämjö	Karlskrona	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:65	Jämjö	Karlskrona	498	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:A Region Öresund (m²)			16 980	22 221	341	2 323	28	0	19 529	0	0	19 400
S:A Region Öresund (%)					1,5%	10,5%	0,1%	0,0%	87,9%	0,0%	0,0%	100,0%

REGION VÄST

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kk)*
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Kortedala 37:3**	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	3 013	0	227	0	0	0	0	2 200
Sandarna 20:3**	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	712	0	306	0	0	0	0	650
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	0	3 145
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	0	2 200
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal	13 043	4 917	4 217	0	700	0	0	0	0	3 400
Backa 22:7**	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	0	1 370
Backa 22:16**	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	0	990
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	0	3 330
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbtorget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	0	3 800
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	0	1 535
S:A Region Väst (m²)			85 737	32 284	10 989	6 819	14 476	0	0	0	0	22 620
S:A Region Väst (%)					34,0%	21,1%	44,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

REGION STOCKHOLM NORDOST

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kk)*
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	0	1 900
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby	21 647	12 945	12 344	601	0	0	0	0	0	14 750
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 950
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	0	11 500
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	160
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	0	3 850
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	0	730
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a Sthlm Nordost (m²)			65 756	37 941	20 620	12 109	5 212	0	0	0	0	39 840
S:a Sthlm Nordost (%)					54,3%	31,9%	13,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

□ Obebyggd fastighet

REGION STOCKHOLM MÄRSTA

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtarea (m²)	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2005 (kkkr)***
Märsta 11:8 	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	0	7 300
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	0	4 600
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	0	3 550
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	0	4 290
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	0	900
Märsta 1:192**	Märsta Centrum	Märsta	3754	3137	0	3137	0	0	0	0	0	2 100
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	0	1 485
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	0	2 030
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	0	5 985
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	0	2 610
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	0	3 900
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	0	615
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	0	1 700
Märsta 1:203 	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	0	664
Steninge 8:313**	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	472	0	202
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	0	2 200
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	0	1 300
S:A Märsta (m²)			111 753	50 201	9 003	13 527	17 081	4 300	5 818	472	0	45 431
S:A Märsta (%)					17,9%	26,9%	34,0%	8,6%	11,6%	0,9%	0,0%	100,0%

REGION STOCKHOLM SPÅNGA/JÄRFÄLLA

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtarea (m²)	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2005 (kkkr)***
Robertsfors 3**	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	0	4 800
Robertsfors 4**	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	0	5 000
Rånäs 1**	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	0	32 750
Skebo 3**	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	0	8 250
Skultuna 1**	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	0	7 150
Skultuna 2**	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	0	1 220
Skultuna 5**	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	0	1 130
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	0	3 500
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	0	845
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	0	2 080
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 288	970		4 318	0	0	0	0	2 975
S:A Spånga/Järfälla (m²)			146 529	78 236	31 208	1 740	42 760	2 441	88	0	0	69 700
S:A Spånga/Järfälla (%)					39,9%	2,2%	54,7%	3,1%	0,1%	0,0%	0,0%	100,0%

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area						Fullt uthyrt	
			Tomtarea (m²)	area	1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	2005 (kkkr)***
Arbetslaget 1**	Elektrav 83-85 /Lerkrogsv 13	Västberga	8 000	9 900	4 150	0	5 750	0	0	0	0	19 400
Arbetslaget 2**	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	0	18 700
Timpenningen 5**	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	0	8 500
Arbetsbasen 3**	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	0	700
Lönelistan 1**	Elektrav 79-81 /Västbergav 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	0	3 000
Lönelistan 2** 	Västbergavägen 18-20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2** 	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	860
Particentralen 8**	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	0	4 600
S:A Västberga/Årsta (m²)			54 476	61 253	14 563	0	42 584	4 106	0	0	0	51 160
S:A Västberga/Årsta (%)					23,8%	0,0%	69,5%	6,7%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering

** Tomträtt

*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt

 Obebyggd fastighet

REGION STOCKHOLM ÖVRIGT

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kk*)***
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	0	6 150
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	0	2 960
Blyet 5**	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	0	2 500
Hammaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	0	1 500
Vaduren 10	Järnagatan 5-7	Södertälje	1 888	4 039	81	1 454	0	0	2 504	0	0	3 650
Metallen 1	Skälängsgatan 3-13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	5 779	0	0	5 150
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 529	2 457	273	0	1 201	0	0	4 300
Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	665	1 081	0	0	2 410	0	0	2 575
S:A Övrigt Region Sthlm (m²)			86 953	37 505	5 755	4 991	13 070	0	13 689	0	0	28 785
S:A Övrigt Region Sthlm (%)					15,3%	13,3%	34,8%	0,0%	36,5%	0,0%	0,0%	100,0%
S:A Region Sthlm (m²)			465 467	265 136	81 148	32 367	120 707	10 847	19 596	472	0	234 916
S:A Region Sthlm (%)					30,6%	12,2%	45,5%	4,1%	7,4%	0,2%	0,0%	100,0%

REGION GÄVLEBORG

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kk*)***
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	3 335	19 176	0	0	0	2 084	17 091	49 000
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	0	14 650
Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	139	0	1 741	0	0	1 235
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	1 609	0	0	1 350
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	1 611	0	0	1 340
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	0	2 450
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	0	3 824
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	0	1 094
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	0	938
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	0	1 055
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	0	875
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	0	1 790
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	0	1 913
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	0	2 275
S:A Reg Gävleborg (m²)			51 841	83 671	7 117	19 616	588	0	21 060	18 199	17 091	83 789
S:A Reg Gävleborg (%)					8,5%	23,4%	0,7%	0,0%	25,2%	21,8%	20,4%	100,0%
S:A Sverige (m²)			620 025	403 312	99 595	61 125	135 799	10 847	60 185	18 671	17 091	360 725
S:A Sverige(%)					24,7%	15,2%	33,7%	2,7%	14,9%	4,6%	4,2%	100,0%

REGION NORGE

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area							Fullt uthyrt 2005 (kk*)***
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*	
Ulvenveien 75**	Ökern	Oslo	3 120	6 217	5 595	0	622	0	0	0	0	7 000
Krokstjønnsv. 15		Bergen	8 732	6 825	1 706	0	5 119	0	0	0	0	4 800
Norge (m²)			11 852	13 042	7 302	0	5 740	0	0	0	0	11 800
Norge (%)					56,0%	0,0%	44,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
S:A FP-Koncernen (m²)			631 877	416 354	106 896	61 125	141 539	10 847	60 185	18 671	17 091	372 525
S:A FP-Koncernen (%)					25,7%	14,7%	34,0%	2,6%	14,5%	4,5%	4,1%	100%

DELÄGDA FASTIGHETER, ANDEL 50%

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Uthyrningsbar area						
					1*	2*	3*	4*	5*	6*	7*
Näringen 5:1**	Lötångsgatan 14-16	Gävle	31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0	0
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm*	1 568	4 919	2 880	300	0	0	1 739	0	0
S:A Delägda (m²)			32 845	25 319	4 920	300	18 360	0	1 739	0	0
S:A Delägda (%)					19,4%	1,2%	72,5%	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%

* 1: Kontor 2: Butiker 3: Produktion/Lager 4: Hotell 5: Bostäder 6: Utbildning 7: Parkering
** Tomträtt
*** Hyresvärde avser varmhyra+fastighetsskatt
☐ Obebyggd fastighet

Ordlista, definitioner

BELÅNINGSGRAD

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROCENT

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 exklusive uppskjuten skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt exklusive försäljningar och nedskrivningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder som löper med avtalad ränta.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital.

EKONOMISK VAKANSGRAD

Redovisad vakans dividerat med totalt bedömt hyresvärde.

Adresser

FASTPARTNER AB (PUBL)

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

FASTPARTNER AB GÖTEBORG

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

FASTPARTNER AB GÄVLE

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

FASTPARTNER AB 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

Lerkroksvägen 19
126 79 Hägersten
Tel 08-645 40 44



FastPartner AB

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