



INNEHÅLL

2005 i korthet	1
Vd har ordet	2
Affärsidé, strategi, policy och mål	5
Förvaltningsberättelse	6
Verksamhet och fastighetsrörelsen	6
Riskkapitalrörelsen	18
Miljö och personal	20
Finansiering	21
Skatt	22
Styrelsens arbete	23
Aktie och aktieägare	24
Fem år i sammandrag, nyckeltal	25
Koncernens resultaträkningar	26
Koncernens balansräkningar	27
Moderföretagets resultaträkningar	28
Moderföretagets balansräkningar	29
Förändring i eget kapital	30
Kassaflödesanalyser	31
Redovisningsprinciper och noter	32
Förslag till vinstdisposition	45
Årsredovisningens undertecknande	46
Revisionsberättelse	47
Styrelse	48
Ledning och revisorer	49
Fastighetsförteckning	50
Ordlista, definitioner	omslagets insida
Adresser	omslagets insida

HISTORIK

1 FastPartner noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994.

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

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

22 För sex år sedan startade bolaget en riskkapitalrörelse med
23 inriktning på medicinsk teknik, informationsteknologi och varu-
24 märkesuppbyggnad. Bokfört värde av denna rörelse uppgår idag
25 till knappt 4 procent av FastPartners sammanlagda tillgångar.

ÅRSSTÄMMA

27 Välkomna till FastPartners årsstämma den 20 april 2006 klock-
28 an 16.00 på Scandic Park, Karlavägen 43, Stockholm.

INFORMATIONSPOLICY

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

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2006-2007

Delårsrapport per 31 mars	20 april 2006
Årsstämma 2006	20 april 2006
Delårsrapport per 30 juni	24 augusti 2006
Delårsrapport per 30 september	19 oktober 2006
Bokslutskommuniké 2006	22 februari 2007



2005 | KORTHET

FASTIGHETSRÖRELSEN

Förbättring av förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen samt flera omfattande förvärv och försäljningar av fastigheter förklarar FastPartners vinst 2005 på 321 MSEK efter skatt. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar med 187 MSEK. Under år 2005 tillträdde fastigheter har förvärvats för 589 MSEK medan priset för de sålda fastigheterna år 2005 uppgår till 1 114 MSEK. Trots denna skillnad är hyresvärdet på de tillträdde fastigheterna i stort sett samma som för de sålda fastigheterna, cirka 95 MSEK.

Den mest omfattande affären under året var försäljningen av fastigheten Norr 21:5, Gallerian Nian, i Gävle som såldes för 671 MSEK.

Region Öresund som omfattade åtta bostadsfastigheter såldes för 191 MSEK. Ytterligare tre bostadsfastigheter i Södertälje, Västerås och Tranås såldes för sammanlagt 134 MSEK. Bostadsfastigheten i Södertälje såldes till en bostadsrättsförening. Även fastigheterna i Norge har avyttrats. Beståndet innehöll två fastigheter och köpeskillingen uppgick till 90 MSEK. Två fastigheter i Göteborg och en i Mölndal har sålts för sammanlagt 38 MSEK.

Under året förvärvades ett fastighetsbestånd med två fastigheter i Gävle och en i Söderhamn för 196 MSEK. Fastigheterna i Gävle omfattar 42 500 kvadratmeter vilka hyrs av Ericsson. För 52 MSEK har ett bestånd med fem fastigheter i Knivsta norr om Stockholm och fyra fastigheter i Spånga, där FastPartner redan är etablerat, förvärvats. Ytterligare en fastighet i Spånga har förvärvats tillsammans med en fastighet i Södertälje för 59,3 MSEK.

Inga bostadsfastigheter har förvärvats år 2005 vilket gör att gjorda försäljningar sänker ytandelen bostäder i FastPartners totala fastighetsbestånd från 15 till 7 procent.

RISKKAPITALVERKSAMHETEN

FastPartners riskkapitalrörelse omfattar sju aktiva bolag. Under året såldes internetbyrån VUE Interactive. Genom avyttringen av VUE erhöll FastPartner i stället aktier i Dacke Group Nordic AB, som genom en apportemission förvärvade hela internetbyrån. Försäljningen resulterade i en mindre vinst. Dacke Group Nordic AB är noterat på Nya marknaden.

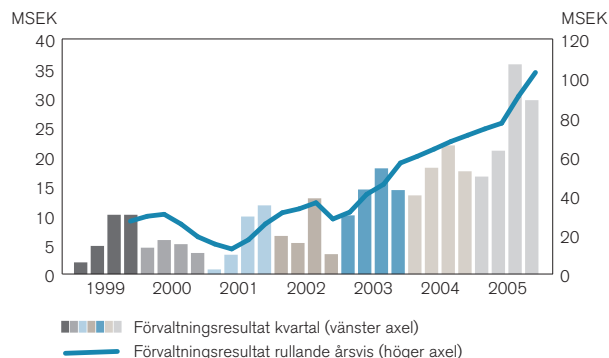


FastPartner har vid en nyemission i Linkmed förvärvat 86 000 aktier till en teckningskurs på 35 kronor per aktie samt erhållit en option att förvärva ytterligare 197 000 aktier till samma kurs.

AKTIV FINANSFÖRVALTNING

I takt med koncernens ökade kassaflöden har en aktiv, delvis lånefinansierad, finansförvaltning bedrivits. Denna består av placeringar på börsen under kortare eller längre perioder. Den 31 december 2005 uppgick dessa placeringar till 30 MSEK. Denna aktivitet har påverkat årets resultat positivt med 9 MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN



VALÅR

År 2005 blev ett framgångsrikt valår för FastPartner. Valupptakten började redan 2003 då FastPartners kassaflöden började förbättras. Valresultatet mätt i aktiekursens utveckling från och med den 1 januari 2003 till och med den 31 december 2005 blev 460 procent. Den positiva utvecklingen av kassaflödena har fortsatt och förstärkts. Bolagets ekonomiska resurser blev 2005 så starka att för första gången var det upp till bolagets styrelse och ledning att själva välja och avgöra vilka affärer som skulle göras och i vilken takt och omfattning de skulle genomföras. Denna frihet utnyttjades bland annat till att radikalt omstrukturera fastighetsbeståndet. Resultatet blev en kassa på cirka 400 MSEK varav 350 MSEK kan härledas till dessa affärer. Samtidigt förändrades kassaflödena endast marginellt. Nya vägval har ofta sin grund i att verkligheten förändras. Nya val behöver inte innebära ett systemskifte. Gamla hjulspår och nytänkande behöver inte stå i motsatsförhållande, inte heller att blicka bakåt och ändå gå vidare. Trots allt gäller det att förvalta kapitalet väl och leverera till välfärden, aktieägare, kunder och de anställda. I näringslivet finns det ingen väljare att skicka räkningen till om affärerna inte går ihop.

KASSAN

Att i framtiden nå en kassabehållning på inemot en miljard är i dag ingen utopi för FastPartner. En kassa skapar trygghet, styrka och affärsmöjligheter men är långsiktigt ingen bra affärsidé då den rimmar illa med FastPartners prioritering av kassaflöden. Däremot kan en stor kassa i avvaktan på rätt affärstillfällen vara försvarbar trots de temporära negativa effek-

*"Framtiden är inte resultat av väl-
underbyggda prognoser utan ett kaos
som är beroende av ögonblickets
nycker. Allt är möjligt"*

Ayn Rand 1957

terna på kassaflödena. Kassan behöver inte omvandlas till nya affärer utan kan också användas till amortering av skulder och/eller investeringar i eget bestånd. Fastighetsrörelsens fortsatta höga intjäningsförmåga gör den oberoende av koncernens kassareserv. Det antagliga scenariot för kassan blir en kombination av olika möjligheter. Byggprojekt i eget bestånd som till exempel Folkanfastigheten på Östermalmstorg, lägenheter och butiker i Märsta centrum och Citroënfastigheten i Lunda är redan igångsatta. Även selektiva nyförvärv i Stockholms- och Gävle-regionen kan bli aktuella. Därtill kommer möjligheten att använda delar av kassan till aktieaffärer på Stockholms fondbörs. Det kan verka som om kassan med detta scenario raskt skulle sina men alla dessa investeringar kan i stor utsträckning finansieras med externt kapital om beredskap är att föredra.

IFRS DET TVEEGGADE SVÄRDET

Från den 1 januari 2005 gäller nya redovisningsprinciper, IFRS. Dessa kräver också att jämförelsesiffrorna för 2004 omräknas efter det nya regelverket. I korthet innebär regelverket för de flesta noterade fastighetsbolag att fastigheter och finansiella instrument tas upp till verkligt värde och förändringarna hamnar i resultaträkningen. Detta har inneburit att åren 2005 och 2004 (omräknat) som har varit strålande år för fastighetsbolagen upp-

visat vinster som aldrig förr. Dessa resultat är i hög grad en följd av det "vinstgenererande" regelverket IFRS. För FastPartners del har IFRS under dessa två år, av en sammantagen vinst på cirka 500 MSEK, genererat drygt 150 MSEK. Läger man därtill den låga räntans bidrag till vinsten så har jag beskrivit bakgrunden till varför FastPartner på senare tid har valt att sälja fastigheter och att öka på kassan. Som rubriken anger är nämligen IFRS ett tveeggat svärd. Varje värdeminskning påverkar resultatet lika negativt som en värdestegring påverkar det positivt. Jag tror att en generell värdeminskning på fastigheter med 5 procent och som hamnar i resultaträkningen, innebär för de flesta fastighetsbolag att hela förvaltningsresultatet för aktuellt år uttraderas. Dessutom är det antagligt att ett prisfall på fastigheter inte stannar vid 5 procent och att räntan i det skedet stiger. Att denna dubbla negativa turboeffekt kan ligga i pipeline har gjort det nödvändigt att ha en beredskap för påfrestningar på resultaträkningen och resurser till de affärsmöjligheter som uppstår om farhågorna blir till verklighet. FastPartner kommer därför att fortsätta att prioritera konsolidering.

FASTIGHETSMARKNADEN

De två senaste åren har fastigheter varit efterfrågade investeringsobjekt framför allt beroende på den låga räntan och tillgång till kapital. Spannet mellan investeringskostnaden och avkastningen har varit gynnsam för fastighetsinvestera-re. Fastighetspriserna har en tendens att stiga långsamt efter en svacka. När den flacka kurvan så småningom börjar ta fart uppåt stiger den helt plötsligt rakt upp och marknaden blir glödhet. I den fasen som,

enligt min uppfattning, inleddes i slutet på 2004, började FastPartner lätta på delar av beståndet och öka likviditeten. Mycket talar för att tidpunkten var väl vald. Då fastighetspriserna i en konjunkturcykel börjar sjunka går kurvan inte flackt utför utan gyllene tider försvinner på en och samma gång. När det kommer att inträffa vet ingen. Att det inträffar vet alla.

FASTIGHETSBESTÅNDET

REGION STOCKHOLM

Inte mitt i men nära brukar fastighetsbeståndet kortfattat beskrivas. Västberga, Täby, Lunda och Märsta intill Arlanda flygplats är exempel på närhet till Stockholm både geografiskt och ur kommunikationssynpunkt. Beståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter med inriktning mot produktions- och distributionssektorerna. Ofta kombineras produktionslokalerna med kontor, så kallade kombinationslokaler, vilket har blivit något av FastPartners specialitet. Dessa kommersiella fastigheter passar inte att ligga i stadskärnan men närheten till city är viktig. I stort sett är alla bostäder avvecklade och rena kontorsfastigheter förekommer sparsamt. En fördel med beståndet är att det inte är särskilt konjunkturkänsligt. Det finns en hygglig efterfrågan på beståndets lokaler över hela konjunkturcykeln. FastPartners uthyrningsgrad har legat kring 90 procent de senaste åren. Den får anses acceptabel med hänsyn till att FastPartner har en hög förädlingstakt på sina fastigheter. En färdigförädlad fastighet hamnar ofta på säljlistan för att ersättas med ett nytt objekt där en hög vakansgrad räknas som en potential. Flera fastigheter och några med större markområden har förvärvats för att de

genom Stockholms expansion ska komma närmare mitt i och därmed få en säker värdetillväxt. Att dessa fastigheter inklusive de obebyggda markområdena dessutom ger en god avkastning under väntetiden gör inte investeringarna mindre intressanta.

REGION GÄVLEBORG

Under året har denna förvaltningsenhet verkligen blivit föremål för FastPartners "beredskapsarbete". Den färdigförädlade och fullt uthyrda Gallerian Nian såldes för 671 MSEK med en vinst på 140 MSEK och samtidigt köptes tre produktions- och lagerfastigheter, två i Gävle och en i Söderhamn, för 196 MSEK. Den sålda fastigheten är på 42 000 kvadratmeter och de förvärvade är sammanlagt på 85 000 kvadratmeter med hälften i Gävle och hälften i Söderhamn. Båda Gävlefastigheterna är fullt uthyrda till Ericsson. Söderhamnsfastigheten som i höst får en hög vakansgrad ska nu genomgå en omfattande renovering för att kunna utvecklas till ett sedan länge planerat företagshotell.

Rockaden i regionens bestånd innebar en mycket god kassaförstärkning.

RISKKAPITALRÖRELSEN

Samtliga sju portföljbolag går med vinst. I och med den planerade marknadsnoteringen av Linkmed under år 2006 tror jag att det blir aktuellt att uppvärdera denna investering.

KRISTALLKULAN

"Framtiden är inte resultat av välunderbyggda prognoser utan ett kaos som är beroende av ögonblickets nycker. Allt är möjligt" skrev författaren Ayn Rand 1957. Hittills har hon haft rätt.



Globaliseringen är här och hör framtiden till. Den skapar möjligheter till en fredligare värld, mindre fattigdom och bättre miljö. Dess direkta påverkan för all företagsamhet är uppenbar. All business are local business har blivit all business are glocal business. Vad som händer i USA, Kina, Japan, EU och Mellanöstern, för att ta några exempel, får inte bara en direkt påverkan på det politiska systemet och våra stora exportföretag utan även för Eva Karlsson som driver tobaksaffären på Kungsgatan i Vimmerby. Sverige har blivit en del av helheten på ett annat sätt än tidigare. Våra spelregler måste vara kongruenta med omvärldens vilket urgröper makten på det nationella planet. I en brytningspunkt uppstår alltid spänningar. Detta ger god grogrund för ögonblickets nycker vilket försvårar möjligheterna att läsa i korten. Läsaren kanske är mindre intresserad av min syn på globalisering-
en än på min syn på den framtida fastighetsmarknaden i Västberga, Lunda och Märsta även om jag själv tycker att det finns ett viktigt samband.

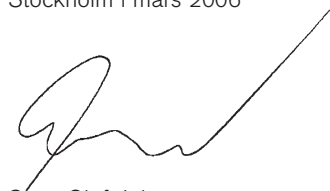
Det finns nämligen negativa tecken i skyn för fastighetsmarknaden. Ett av dem är att många av de stora affärerna nu görs med hög belåning. En annan är den glöd-heta marknaden i sig. Med de låga avkastningskrav som köparna har i dag är det svårt att tänka sig en fortsatt accelererande värdestegring. Att en rekyl i priset på fastigheter skulle vara något negativt ser jag dock inte. Det kan låta paradoxalt men FastPartner bör ha större möjlighe-

ter att göra bra affärer i en nedåtgående marknad än i en uppåtgående. Förklaringen är beredskapen.

Andra orostecken är politikernas agerande. Icke generellt men enstaka politiska beslut och ofta presenterade som vallöften och valflask kan både kosta stora pengar och ha negativa effekter på respekten för det politiska systemet. Ta till exempel kärnkraften där det är politiskt korrekt att tycka att egenproducerad kärnkraftsenergi är mer miljöförstörande och riskfylld än importerad, en cynisk inställning i globaliseringens tider. Näringslivets representanter har en uppgift och skyldighet att påverka styrande politiker så att uppenbart skadliga dekret för företagsamheten och inte minst välfärden förändras. Inte minst gäller detta alla de politiska beslut vars kostnader övervältras på företagarna utan analys av konsekvenserna. Kanske näringslivets representanter har varit alltför fokuserade på rena inkomstskatter i stället för att söka helhetslösningar.

Till slut vill jag framhålla att hur framtiden än ser ut ska vi alla på FastPartner möta den med öppen dörr.

Stockholm i mars 2006



Sven-Olof Johansson



AFFÄRSIDÉ, STRATEGI OCH POLICY

FASTIGHETSRÖRELSEN

AFFÄRSIDÉ

- Äga, förvalta och utveckla egna fastigheter på expansiva orter.

STRATEGI

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

Under de senaste åren har förändringarna i fastighetsbeståndet klart markerat att Stockholmsregionen bäst möter bolags affärsidé.

POLICY

- Inga investeringar påbörjas på ren spekulation men kalkylerade risker accepteras.
- Organisationens attityd ska visa att FastPartner alltid "möter med öppen dörr".

RISKKAPITALRÖRELSEN

AFFÄRSIDÉ

- Aktivt utveckla befintliga bolag i riskkapitalrörelsen.

STRATEGI

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

POLICY

- Inget nytt engagemang utan djupa kunskaper om ledningsansvariga.

Riskkapitalrörelsens framtida utveckling kommer att ske utifrån de sju aktiva portföljbolagens tillväxtförmåga.

KONCERNMÅL

LÅNGSIKTIGA MÅL

- Att avkastning ska uppgå till minst 15 procent på eget kapital.
- Att för fastighetsrörelsen uppnå en överskottsgrad på mer än 60 procent.
- Att räntetäckningsgraden överstiger 2,0 gånger.
- Att soliditeten uppgår till minst 25 procent och högst 35 procent.

UTDELNINGSPOLICY

- Att utdelning ska uppgå till minst en tredjedel av resultat före skatt och realiserade värdeförändringar.

KORTSIKTIGA MÅL

- Att uppnå ett rullande förvaltningsresultat på 150 MSEK till slutet av 2007.

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR FASTPARTNER AB (556230-7867) FÅR HÄRMED AVGE
ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2005.

FASTIGHETSRORELSEN

Om inte annat anges inkluderar siffror och tabeller verksamheter som är avvecklade under året.

VERKSAMHET

FastPartners tillgångar utgörs till cirka 96 procent av fastighetsrorelsen och till resterande del av riskkapitalrorelsen. FastPartner har delat upp sitt fastighetsbestånd i tre regioner: region Stockholm, region Gävleborg och region Väst.

Strategin för fastighetsägandet har under de senaste åren varit att fokusera och koncentrera fastighetsbeståndet framför allt till Stockholmsregionen, men också till Gävleborgsregionen. Kommersiella fastigheter prioriteras före bostäder. Fastigheter som säljs ska vara fullt uthyrda och fastigheter som köps får gärna ha vakanser. Förvaltningen ska ske med egen personal.

INTE MITT I MEN NÄRA

Ovanstående uttryck står för FastPartners fastighetsfilosofi. Det vill säga bolaget ska undvika de mest centrala delarna men hitta lägen i dess närhet. Med fokus på kommersiella fastigheter blir det för det mesta också ett naturligt val. FastPartner strävar inte efter paradfastigheter med marknadens högsta hyror utan

föredrar fastigheter med rationella lokaler och en hyresnivå som inte är alltför konjunkturkänslig. Idén är också att ta del av den värdestegring som oundvikligen följer med Stockholms snabba expansion, samtidigt som fastigheterna ska lämna en bra avkastning under väntetiden. Fastigheten på Östermalmstorg mitt i centrala Stockholm passar inte in i övriga beståndet, men ibland får filosofin ge vika för en riktigt bra affärsmöjlighet.

RÄTT HYRESGÄST

Den kundkategori som FastPartner ofta vänder sig till är en företagare som kräver att lokalen anpassas till flera verksamheter som kontor, produktion och/eller lager, det vill säga kombinationslokaler. Detta har blivit en speciell nisch för FastPartner som i dag har kapacitet att ta fram mycket konkurrensmässiga lösningar inte mitt i men nära på många platser runtom i Stockholm. Vår typiske hyresgäst vill ha goda kommunikationer, bra närmiljö och rationella lokaler. Hyran är viktig men inte avgörande. FastPartner har också möjligheter att erbjuda bra finansiella lösningar för hyran när den ska sättas i relation till de ombyggnationer som ska till för att anpassa lokalen efter hyresgästens önskemål.

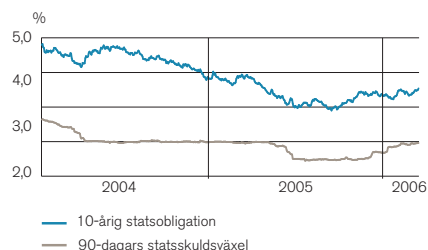
KONKURRENTER

Konkurrenterna på FastPartners marknad är alla de stora etablerade fastighetsbolagen som Vasakronan, Fagebe, Kungsliden, Castellum, Diligentia och AP Fastigheter samt andra institutionella placerare. Utöver de större fastighetsbolagen utgör också lokala fastighetsägare konkurrenter främst när det gäller mindre och medelstora hyresobjekt.

FASTIGHETSMARKNADEN

Under det gångna året har intresset på fastighetsmarknaden varit mycket starkt. Efterfrågan har överstigit utbudet och priserna har stigit. Räntan som är den starkast drivande faktorn vid bedömningen av en fastighetsinvestering har sjunkit under året och avkastningskraven har därmed också sjunkit.

RÄNTEUTVECKLINGEN



FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2005-12-31 (Avser jämförbart bestånd)

	Region Stockholm	Region Gävleborg	Region Väst	Koncernen
Hyresintäkter	213	83	17	312
Driftnetto	150	65	10	225
Uthyrningsgrad	87	99	96	91
Marknadsvärde vid årets utgång	2 117	520	120	2 757
Area	270 208	126 596	23 109	419 913
Ytfördelning				

- Kontor
- Butiker
- Produktion/Lager
- Hotell
- Bostäder
- Utbildning



FastPartners handelsplats för sällanköpsvaror i Täby har under året fått Mio som hyresgäst.

När alternativa placeringar ter sig lågavkastande eller för riskfyllda har stora mängder kapital strömmat till den svenska fastighetsmarknaden. Den stora tillgången på billigt kapital har eldat på en redan upphettad marknad. Dessutom har fastighetsmarknaden lockat till sig nya aktörer, såväl inhemska som utländska.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Den antagna strategin har under de senaste åren resulterat i utförsäljningar av fastigheter utanför Stockholms- och Gävleregionerna samt förvärv inom prioriterade regioner. Även under år 2005 har ett antal köp och försäljningar genomförts. I början av året såldes åtta bostadsfastigheter i Region Öresund som därmed upphörde som förvaltningsenhet. I slutet på året utvecklades även förvaltningsområdet Region Norge då kvarvarande två fastigheter såldes.

I Södertälje, Västerås och Tranås har sammanlagt tre bostadsfastigheter sålts, varav en till en nybildad bostadsrättsförening. Två kommersiella fastigheter har

sålts i Region Väst. I Stockholmsregionen har elva kommersiella fastigheter förvärvats: fem i Knivsta, fem i Spånga och en i Södertälje. I Spånga och Södertälje är FastPartner redan etablerat och Knivsta ligger nära FastPartners stora engagemang i Märsta. Region Gävleborg har under året ändrat inriktning genom försäljningen av handelsfastigheten Norr 21:5, kallad Gallerian Nian, och förvärven av industrifastigheterna Hemsta 11:11 och Hemsta 15:7 i Gävle samt Björnänge 5:1 i Söderhamn. Gävlefastigheterna omfattar drygt 42 500 kvadratmeter och är fullt uthyrda till Ericsson. Fastigheten i Söderhamn på 42 000 kvadratmeter får stora vakanser till hösten och kan därför betraktas som en projektfastighet. Norr 21:5 var en färdigförädlad fastighet och marknaden för handelsfastigheter var het. Försäljningen resulterade i en vinst för FastPartner på cirka 140 MSEK.

INVESTERINGAR I EGET BESTÅND

FastPartner har under året investerat 52 MSEK i eget bestånd. Den största enskil-

da investeringen avser Sats Sports Club-etableringen i Täby. Under året har också beslutats om en investering på 70 MSEK i Lunda som avser den nytilkomna hyresgästen Citroën Sverige AB. Den 1 januari 2007 flyttar Citroën till sitt nya svenska huvudkontor och intilliggande bilförsäljningsanläggning och verkstad.

MSEK	Kvarvarande		
Investeringar	2005	2006	2007
Förvärv	307,0	-	-
Färdigställda projekt	37,3	-	-
Pågående projekt	25,4	85,0	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	7,0	0,0

PROJEKTFASTIGHETER/FASTIGHETS-UTVECKLING

Arbetet med projektfastigheter utgör en prioriterad och viktig del av FastPartners fastighetsförvaltning. FastPartner kan genom att se möjligheter till utveckling i befintligt såväl som nytt bestånd investera och därmed öka hyrespotentialen och skapa bättre kassaflöden och ökade fastighetsvärden. Ett lyckat exempel på



denna form av fastighetsutveckling är köpcentrumet Gallerian Nian i Gävle. I en allt hårdare konkurrenssituation för dagligvaruhandeln i Gävle, gjorde FastPartner omfattande investeringar för att bättre anpassa centrumet till kundernas krav. Det nya centrumet har attraherat kunderna och omsättningen har nära nog fördubblats. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen, men kan också vara förenad med högre risk. Tillsammans med Peab äger FastPartner fastigheten Krejaren 2 "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Projektet består i att

skapa en ny byggnad med minst 11 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. En justering av tidigare ingiven ansökan om detaljplaneändring har lämnats för att ersätta hotellbyggnation med en fastighet för galleria/varuhus, kontor och lägenheter. Efter årtal av utredningar, detaljplaneändringar och tillståndsprövningar, ser det ut som om rivning och byggnation kan påbörjas i år.

Med mer än 125 000 kvadratmeter byggrätt i Stockholmsregionen, finns en stor tillgång i fastighetsbeståndet som successivt kan tas i anspråk vartefter nya hyresgäster kontrakteras. Under 2006 kommer cirka 2 500 kvadratmeter att utnyttjas, främst för Citroëns etablering.

VÄRDERING

FastPartner värderar löpande fastigheter internt. Den interna värderingen baseras på en tioårsprognos för varje fastighet. Tioårsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt cirka 30 procent per år. Den interna värderingen uppdateras fortlöpande med dels förvärv, investeringar och försäljningar, dels väsentliga händelser som inte har beaktats i tioårsprognosen, till exempel större uthyrningar och uppsägningar. I stycket Redovisnings-

principer finns en mer detaljerad beskrivning av metoden och resultatet.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 331,3 (298,2) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn tagen till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med marginella 0,5 MSEK eller 0,2 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under året uppgick till 90,4 (90,5) procent. På grund av det till ytan stora förvärvet från Akelius Fastigheter, med förhållandevis låga kvadratmeterhyror, samt försäljningen av Gallerian Nian i Gävle med förhållandevis höga kvadratmeterhyror, har det genomsnittliga hyresvärdet uttryckt i kr/kvm sjunkit jämfört med föregående år. Omräknat i jämförbart bestånd skulle jämförelsetalet för 2004 bli 824 kr/kvm varför hyresnivån i år således har ökat till 830 kr/kvm.

Hyresmarknaden förbättras och intresset för lokaler i Stockholm stiger. Mot bakgrund av dels ett stort utbud av lokaler, dels låga räntor och sannolikt stabila kostnader för nyproduktion/ombyggnad bedöms hyresnivåerna inte stiga, framför allt inte på kontorsmarknaden där det redan finns ett överutbud.

Under året har nya kontrakt på 16 700 kvm och årshyror om 20,6 MSEK tecknats. Nyttillkomna hyresgäster är bland annat Sats Sports Club, Visma Services, Citroën Sverige och Heab Byggnadsställningar. Av ovanstående är kontraktet med Citroën det utan jämförelse största, med en årshyra på 8,5 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

	2005	2004
Bokfört värde vid årets början (inkl pågående arbeten, MSEK)	3270,8	2815,0
+Förvärv av nya fastigheter (12 st)	307,0	283,7
+Investeringar	52,1	89,0
-Försäljningar (17 st)	-921,3	0,0
+/-Orealiserad värdeförändring	64,1	82,9
+/-Valutakursförändring	9,2	0,2
Bokfört värde vid periodens slut (inkl pågående arbeten)	2 781,9	3 270,8

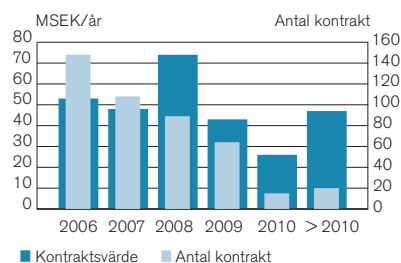
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Kvm
LM Ericsson AB	42 558
Emerson Energy Systems AB	31 912
Sandvik AB	31 135
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden i Gävle	15 506
Arrow Nordic Components AB	9 174
Mekanojänst i Söderhamn AB	7 837
Mio Möbler AB	5 765
HI3G Access AB	5 740
M2 Engineering AB	4 457
Ahlsell AB	4 320
Evo Buss AB	3 996

KONTRAKTSPORTFÖLJ HYRESVÄRDE

Kontraktsporföljens genomsnittliga löptid uppgår till 3,8 (4,5) år. Detta är en relativt lång kontraktstid och får ses som en fördel, då hyresnivåerna är tillfredsställande. Det bör noteras att Nian i Gävle som såldes i november, representerade ett kontraktvärde på 254 MSEK med en löptid på fem år. De fem största hyresgästerna står för 36 procent av kontrakterade årshyror och 41 procent av den totala kommersiella orderstocken på 1 103 MSEK (1 152). Den vakanta delen av kontraktsporföljen värderas till 37 (40) MSEK eller 11 (11) av det totala beståndet.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR, KONCERNEN



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 125,9 (120,0). Uttryckt i jämförbart bestånd har kostnaderna under året stigit med 5,7 MSEK eller drygt 5 procent och uppgår till 110,6 (104,9) MSEK eller 261 (248) kr/kvm. Kostnaderna består av dels driftkostnader, kostnader för reparationer och underhåll, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, dels av kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

I driftkostnaderna är kostnader för el och uppvärmning den största posten. Denna kostnad vidaredebiteras till stor del hyresgästerna. 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

FastPartners fastighetsskatter uppgick till MSEK 10,2 (9,5), varav MSEK 0,9 (1,4) avser bostäder och MSEK 9,3 (8,1) avser kommersiella lokaler. Enligt gällande

hyresavtal för kommersiella lokaler har cirka 75 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyresättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet har utvecklats från 28,3 MSEK 2002 till årets förvaltningsresultat på 102,9 MSEK. Detta beror i huvudsak på en lägre räntenivå, men även strukturförändringar i fastighetsbeståndet som har resulterat i förbättrade kassaflöden.

Uthyrningsgraden på cirka 90 procent under året får betraktas som låg men normal i dagens hyresmarknad. Uthyrningsgraden till trots har fastighetsbeståndet marknadsmässiga hyror med uthållig intjänandeförmåga.

NY LEDNINGSGRUPP

Från och med den 1 januari 2006 förstärks och utökas ledningsgruppen med tre personer bland annat med syfte att förvaltningsansvariga bättre ska integreras i beslutsprocessen.

RESULTAT FASTIGHETSRÖRELSEN

Resultatutveckling per kvartal	2005 kv 1	2005 kv 2	2005 kv 3	2005 kv 4	2005 Totalt	2004 totalt
Hyresintäkter	73,6	80,3	86,9	90,5	331,3	298,2
Fastighetskostnader	-32,6	-32,3	-26,6	-34,2	-125,9	-120,0
Driftnetto	41,0	48,0	60,1	56,3	205,4	178,2
Överskottsgrad %	55,7	59,8	69,2	62,2	62,0	59,8
Central administration	-3,1	-3,4	-2,8	-3,2	-12,5	-12,4
Finansiella poster	-21,3	-23,6	-21,6	-23,8	-90,0	-94,9
Förvaltningsresultat	16,6	21,0	35,7	29,6	102,9	70,9
Värdetförändringar	18,9	64,0	23,9	144,7	251,5	96,9
Resultat efter finansiella poster	35,5	85,0	59,6	174,3	354,4	167,8

REGION STOCKHOLM

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

I Region Stockholm förvaltas numera samtliga fastigheter i FastPartners bestånd förutom de sexton fastigheter som tillhör Region Gävle.

Region Stockholm består av fastigheter i Västberga, Lunda/Spånga, Veddesta, Märsta, Knivsta, Täby, Danderyd, Lidingö, Årsta, Sundbyberg, Upplands Väsby samt enstaka fastigheter i Södertälje, Norrköping och Åtvidaberg.

Det fastighetsbestånd som FastPartner har i Stockholmsområdet, möter väl den ökade efterfrågan som följer av en hög tillväxttakt inom branscher för produktion och logistik. Fastighetsbeståndets kapacitet med till exempel kombinationslokaler (kontor, produktion/lager) och den kunskap och erfarenhet som organisationen har för att tillgodose hyresgästers specifika önskemål är en konkurrensfördel. Beståndets hyresnivåer är marknadsmässiga, vilket indikerar en god standard på fastigheterna.

I Västberga, Lunda och Märsta tillhör FastPartner de dominerande fastighetsägarna. Detta ger möjligheter att kunna påverka den framtida utvecklingen i dessa områden.

Även fastigheter i sig själva kan vara dominerande på orten. Exempel på sådana fastigheter är Fogden 4, som ligger i Täby med direkt anslutning till E18. För Täbyborna och många stockholmare är fastigheten känd som "Ica-stop". Hela markplanet är upplåtet till en av Icas större butiker. Fler sådana exempel är Sandviks forskningscentrum i Västberga och det hälft-

tenägda hotellprojektet på Östermalms-torg i fastigheten Krejaren 2 (Folkanhuset). Denna fastighet ägs tillsammans med Peab. Under året beräknas att fastigheten kan rivas och byggnation påbörjas. Det tidigare hotellprojektet blir nu istället en fastighet som inrymmer galleria/varuhus, kontor och hyreslägenheter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 11 000 kvadratmeter. Fastigheten kommer att i nyproducerat skick bli en av Stockholms mest uppmärksammade. Fastigheten Rånäs 1 på 36 000 kvadratmeter utgör utan konkurrens Lundaområdets mittpunkt. Tre hotellfastigheter ingår i regionens fastighetsbestånd.

I regionens bestånd finns det byggrätter med en total bruksareal på cirka 125 000 kvadratmeter.

För regionen finns redan beslutade investeringar på 100 MSEK varav 70 MSEK avser Citroëfastigheten i Lunda.

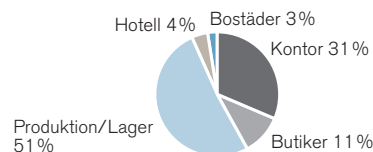


FastPartner har de senaste åren fokuserat och koncentrerat sitt fastighetsbestånd till Stockholmsregionen och prioriterat kommersiella fastigheter före bostadsfastigheter.

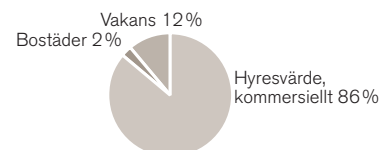
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	kvm
Sandvik AB	31 001
Arrow Nordic Components AB	9 174
Mio Stockholm AB	5 765
HI3G Access AB	5 740
M2 Engineering AB	4 457

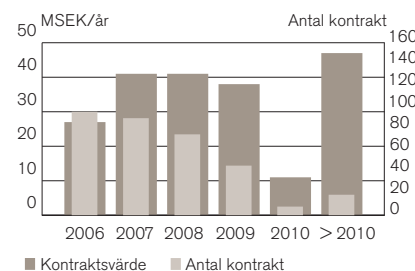
YTFÖRDELNING



ÅRSHYRA



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Västberga Årsta

VÄSTBERGA

Västberga är ett av Stockholms mest centrala företags- och produktions/distributionsområden. Nära men inte mitt i beskriver ganska väl Västbergas läge i förhållande till city.

Närheten till city och de utomordentliga kommunikationerna gör området unikt i Stockholmstrakten. Området genererar omkring 8 000 arbetstillfällen bland de cirka 400 verksamma företagen. FastPartner har som en av de större fastighetsägarna i området under senare år engagerat sig i områdets uppgradering från ett industriområde till ett modernt fungerande produktions- och distributionsområde. Inte minst har det 12 000 kvadratmeter stora högteknologiska material- och processforskningscentrumet som FastPartner har byggt för Sandvikkoncernens räkning bidragit till detta. FastPartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på drygt 57 000 kvadratmeter och byggrätter på ytterligare 60 000 kvadratmeter.

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.

En stor fördel är att lokalerna kan byggas om vartefter kontrakt tecknas. Målsättningen har varit att samtliga vakanta 12 000 kvadratmeter ska vara ombyggda och uthyrda senast år 2006. Denna tidsplan får revideras till 2007. Nära skjuter ingen hare är ett ordspråk som väl beskriver uthyrningsarbetet i Västberga 2005. Under året har tre stora hyresavtal förhandlats fram till dess att endast underskrifter saknades. Alla tre förhandlingar stupade på grund av skäl som förhandlingsparterna inte har kunnat råda över. Plötsliga ägarförändringar och helt nya strategiplaner satte stopp för alla tre förhandlingarna. Sådant händer, men tre gånger på ett år i samma förvaltningsenhet är två för mycket. Dock får årets uthyrningsarbete ändå tolkas som att ett stort intresse finns för det som FastPartner har att erbjuda i Västberga. Haren lever med andra ord ett farligt liv framöver i Västberga.



Sandviks huvudentré till forskningscentrumet i Västberga.

ÅRSTA

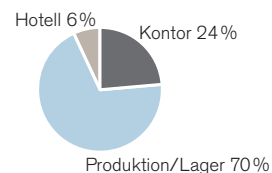
I Årsta på Marknadsvägen 6 finns en av FastPartners tre hotellfastigheter. Armani hotell som ingår i Best Western-kedjan har hundra rum samt restaurang. En stor del av beläggningen kommer från närliggande företag och Stockholmsmässan, men hotellet har även en stor efterfrågan från privata resenärer.

EKONOMISKA UPPGIFTER

	MSEK	kr/kvm
Hysesintäkter	47,2	770
Driftkostnader	3,0	49
Reparation och underhåll	2,7	43
Fastighetsskatt	1,0	17
Tomträttsavgälder	3,7	60
Driftnetto	37,8	601
Verkligt (bokfört) värde	518,9	8383
Driftnetto, %	7,2	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,5	

YTFÖRDELNING

Total yta 61 253 kvm



Märsta Knivsta Upplands Väsby

MÄRSTA

Märsta ligger i Sigtuna kommun intill Arlanda flygplats. Kommunen har de senaste 25 åren haft en stadig befolkningstillväxt. Denna beräknas fortgå och kommunen har en planberedskap för 2 000 nya lägenheter fram till och med 2010. Inom kommunen finns 26 000 arbetstillfällen och cirka 1 500 företag. Arlanda flygplats är en av Sveriges största arbetsplatser med cirka 270 företag, 13 000 arbetstillfällen och nära 20 miljoner besökare per år. Flygplatsen sätter naturligtvis sin prägel på hela kommunen. Kommunen har cirka 36 000 invånare. Det är mot bakgrund av dessa fakta som FastPartners stora engagemang i Märsta får ses.

Fastighetsbeståndet består av två enheter, Märsta centrum och Märsta industriområde, med två helt olika inriktningar.

Märsta centrum, med en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvadratmeter, omfattar ett fyrtiotal butiker, bostäder och kontor. Detta centrum har under lång tid arbetat i en överetablerad marknad. Outlet Village, Väsby centrum och Eurostop är några exempel. Den långsiktiga strategin som gäller för Märsta är att fortsätta att utveckla ett kommuncentrum som har

ett attraktivt utbud av både tjänster och varor. Samtidigt ska en trivsamt boendemiljö bevaras. Utbudet ska vara mångfaldigt för att få kommuninvånarna att välja centrumet som sitt förstahandsalternativ. Att alla vardagliga ärenden ska kunna ordnas i centrumet har varit ett av de strategiska målen som nu i stort sett är uppfyllt. Däremot måste centrumet hela tiden ligga i framkant för att kunna tillmötesgå kundernas krav på ett modernt centrum. Här finns post, bank, systembolag, varuhus, apotek, restauranger och ett tjugotal andra specialbutiker. Livsmedel är ett avgörande konkurrensmedel för ett köpcentrum. Willys finns redan etablerat och till våren inviger både Coop och Lidl sina nybyggda lokaler som blir en integrerad del av Märsta Centrum. FastPartner äger alla fastigheter i centrumet förutom Coops och Lids samt en mindre fastighet.

Tillskottet på livsmedelssidan kommer att väsentligt öka kundtillströmningen även från andra kommuner. Detta kombinerat med alla nya bostadsprojekt inom kommunen gör att Märsta centrum har alla förutsättningar att nu bli det naturliga nav i kommunen som i dag saknas.



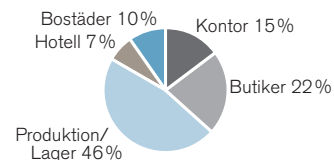
En av FastPartners fem industri-fastigheter i Knivsta.

EKONOMISKA UPPGIFTER

	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	41,2	666
Driftkostnader	9,0	145
Reparation och underhåll	4,6	75
Fastighetsskatt	1,8	28
Tomträttsavgälder	0,1	2
Driftnetto	25,7	419
Verkligt (bokfört) värde	425,4	6882
Driftnetto, %	6,0	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83,1	

YTFÖRDELNING

Yta 61 814 kvm



FastPartner har under året tecknat avtal med kommunen om markanvisning för byggande av ett trettiotal lägenheter samt ytterligare kommersiella lokaler för handel om cirka 1 500 kvadratmeter.

I stort sett alla butiker är uthyrda. I bostadsbeståndet på 82 lägenheter finns inga vakanser. 2 600 kvadratmeter kontor står lediga vilka till största delen avser några större objekt där marknaden har varit trög. Dock bedöms marknaden att öka i takt med centrumets pågående expansion.

Märsta industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren upgraderats men mycket återstår att göra. Trots närheten till Arlanda flygplats är konkurrensen hård och hyrorna pressade. Marknaden påverkas av det faktum att utbudet överstiger efterfrågan. En hotellfastighet tillhörig Park Inn-kedjan ingår i industribyn vilket är statushöjande för hela området. Detsamma gäller för områdets moderna

Saab/Opelverkstad och en ändamålsenlig och modern bilförsäljningshall.

KNIVSTA

Under året har FastPartner förvärvat fem produktionsfastigheter i Knivsta med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 6 020 kvadratmeter. Genom att lägga dessa fastigheter i den redan befintliga förvaltningen i Märsta uppnås kostnadsfördelar. Såväl företag i Stockholmstrakten som i Uppsalatrakten utgör marknaden för dessa fastigheter.

UPPLANDS VÄSBY

I Upplands Väsby har FastPartner en fastighet för produktion/lager med ett mindre kontor på en sammanlagd yta av 5 600 kvadratmeter. Denna fastighet är en utvecklingsfastighet med stora byggrätter.



MÄRSTA KÖPCENTRUM

FAKTARUTA

BUTIKSYTOR:	13 500 kvm
ANTAL BUTIKER:	40 st
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA:	Willy:s, Överskottsbolaget, Systembolaget
RESTAURANGER OCH KAFÉER:	6 stycken
BANK, POST OCH APOTEK	
PARKERINGSPLATSER:	750 st

Lunda/Spånga Veddesta Sundbyberg

LUNDA/SPÅNGA VEDDESTA

Bakgrunden till FastPartners omfattande satsning i Lunda/Spånga är att FastPartner för ett antal år sedan sålde ut sitt fastighetsbestånd i Kista och kunde därigenom bland annat satsa mer på Lunda. På så sätt lämnades ett område där FastPartner hade ett begränsat inflytande till ett område där man fick ett dominerande inflytande. Detta skedde framför allt genom köpet av fastigheten Rånäs 1 med cirka 35 000 kvadratmeter som är den klart dominerande fastigheten i Lunda. Dessa affärer speglar också FastPartners tro på att marknaden är större och säkrare för objekt med bra lokaler till prisvärda hyror jämfört med mer konjunkturkänsliga tophyrer.

FastPartner såg även Lundas möjligheter att till viss del kunna konkurrera med Kista. Fastigheten Skultuna 1 som hyrs av det internationella konsortiet HI3G Access AB, en av de ledande aktörerna för den tredje generationens mobiltelefoni, utgör ett bra exempel på konkurrenssituationen. Ett annat exempel på Lundas höjda attraktionsförmåga är det hyresavtal som FastPartner under året har tecknat med Citroën Sverige AB. FastPartner bygger nu Citroëns svenska

huvudkontor, bilförsäljningsanläggningar och verkstad i Lunda. Rånäsfastigheten hyrs till övervägande del av hyresgäster med inriktning mot ny teknik och läke-medelsindustrin.

Faktorer som avgör när företag etablerar sig är självklart läge och kommunikationer. Vad som dessutom gör Lundaområdet attraktivt för många teknikföretag är tillgången på elströms- och fiberoptikledningar. Få områden i regionen har lika hög kapacitet som Lunda i dessa avseenden.

Med sexton fastigheter i Lunda, Spånga och Veddesta på sammanlagt cirka 90 000 kvadratmeter är FastPartner den största enskilda fastighetsägaren i området. 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 båda kan erbjudas skräddarsydda lösningar.

Befintligt bestånd innehåller också 35 000 kvadratmeter byggbar mark vilket bland annat skapar möjligheter att få behålla hyresgäster som vill expandera.



1 januari 2007 flyttar Citroën in i dessa lokaler.

SUNDBYBERG

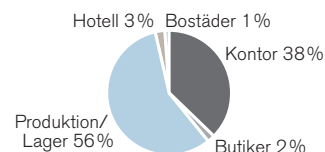
I Sundbyberg äger FastPartner en fastighet på nära 8 000 kvadratmeter fördelade på 3 000 kvadratmeter kontor och resten produktion/lager.

EKONOMISKA UPPGIFTER

	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	84,1	867
Driftkostnader	14,5	149
Reparation och underhåll	5,5	57
Fastighetsskatt	2,4	25
Tomträttsavgälder	4,2	44
Driftnetto	57,5	593
Verkligt (bokfört) värde	733,8	7567
Driftnetto, %	7,8	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,9	

YTFÖRDELNING

Yta 96 978 kvm



Täby Danderyd Lidingö

Fastigheterna Fogden 4 och 6 med totalt 16 000 kvadratmeter ligger i Täby med direkt anslutning till E18 Norrtäljevägen. Här har sedan länge en av Stockholms mer kända livsmedelsbutiker, Ica-stop, varit etablerad. FastPartner har arbetat med ett koncept att som komplement till livsmedel skapa en handelsplats för sällanköpsvaror. Bland andra finns Onoff, Mio, Sportex och Sats Sports Club som hyresgäster. Det positiva gensvar som handelsplatsen har fått, gör att FastPartner fortsätter med denna satsning. I Täby finns ytterligare fyra bebyggda fastigheter med drygt 14 000 kvadratmeter kontor och 4 000 kvadratmeter produktions- och lagerlokaler. I Danderyd finns en fastighet på cirka 2 000 kvadratmeter varav drygt hälften utgör kontor och resten produktion/lager samt butik. Lidingö har en bebyggd fastighet och en intilliggande obebyggd fastighet med adress S Kungsvägen 64–66. Fastigheten är på drygt 1 000 kvadratmeter och huvuddelen utgörs av kontor.



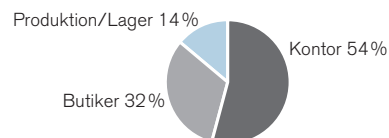
Även Sats Sports Club har valt FastPartners handelsplats i Täby för sin verksamhet.

EKONOMISKA UPPGIFTER

	MSEK	kr/kvm
Hysesintäkter	32,1	846
Driftkostnader	3,3	87
Reparation och underhåll	2,5	65
Fastighetsskatt	1,7	45
Tomträttsavgälder	0,1	2
Driftnetto	24,5	647
Verkligt (bokfört) värde	377,6	9952
Driftnetto, %	6,5	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	

YTFÖRDELNING

Yta 39 941 kvm



REGION GÄVLEBORG

Under år 2005 har fastighetsbeståndet omstrukturerats genom att köpcentrumet Gallerian Nian (Norr 21:5) har sålts för 671 MSEK och tre stora fastigheter för produktion/lager har förvärvats för 196 MSEK. Av fastigheterna ligger två i Gävle och en i Söderhamn.

Den stora marknadsefterfrågan på köpcentrum utanför Stockholmsregionen gjorde att FastPartner bedömde att det var rätt tidpunkt att ta hem förädlingsvinsten på de omfattande investeringarna som gjordes för att få Gallerian Nian till det ledande köpcentrumet i länet. Den totala vinsten blev 140 MSEK. Under året har Hemsta 11:11 och Hemsta 15:7 på drygt 42 000 kvadratmeter förvärvats. För Gävleborna är fastigheterna, som ligger intill varandra, väl kända då Ericsson hyr dessa fastigheter för egen produktion och lager. Den tredje fastigheten ligger i Söderhamn och är även den på drygt 42 000 kvadratmeter och avser också produktion och lager. Denna fastighet blir till större delen vakant från och med den 1 oktober 2006. Detta är också anledningen till att FastPartner kunde förvärva fastigheten till ett så lågt pris som 600 kr per kvadratmeter. I Söderhamn finns ett regionalt samarbete, kallat Firsam, mellan bland andra länsstyrelsen, kommunen, företagare och industrigrupperingar. FastPartners avsikt är att verka aktivt i Firsam. FastPartner planerar att bygga om fastigheten från att ha varit inriktad på en enda hyresgäst till att skapa ett sedan länge planerat företagshotell för ett antal större och mindre företag. Många presumtiva hyresgäster är troligtvis i dag verksamma inom telekom- och elektronikmarknaderna. Vid denna ombyggnad kommer den uthyrningsbara ytan att reduceras med cirka 10 000 kva-

dratmeter till cirka 30 000 kvadratmeter då entréer, angöringsytor, reception och andra gemensamma ytor måste tillskapas.

I centrala Gävle har FastPartner ett fastighetsbestånd på elva bostadsfastigheter med en uthyrningsbar yta på 21 000 kvadratmeter. Lägenheterna är attraktiva och fullt uthyrda.

Fastigheten Söder 67:1 i Gävle är på 16 115 kvadratmeter och hyrs av kommunen. Komvux bedriver där sin verksamhet i ändamålsenliga utbildnings- och administrationslokaler.

Näringen 5:1 är en lagerfastighet som FastPartner och Ica äger till hälften vardera.

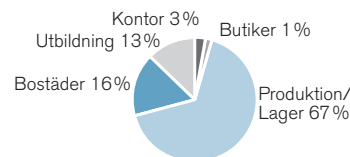
Gävleborgsbeståndet skiljer sig från Stockholmsbeståndet genom att ha ett mer blandat fastighetsbestånd. Visserligen ligger också här tyngdpunkten på produktion och industri, men kontor, bostäder och undervisningslokaler har ett relativt större inslag i Gävleborgsbeståndet. När det gäller hyresmarknaden är den mer regionalt orienterad, då de större nationella och internationella bolagen har en benägenhet att etablera sig i huvudstadsregioner. Fördelen med en mer regional marknad är dess överblickbarhet och möjlighet att få kunskap om vad som händer och sker på marknaden. Detta gör att FastPartner på ett tidigt stadium kan närma sig de presumtiva hyresgäster som är på väg att flytta eller expandera. Den selektiva marknadsbearbetningen blir viktigare ju mindre marknaden är. Den lokala anknytningen är också stor när det gäller fastighetsmarknaden där ofta köpare och säljare återfinns på orten. Dessa faktorer gör att FastPartner är övertygat om riktigheten av en kompetent lokal förvaltningsorganisation.



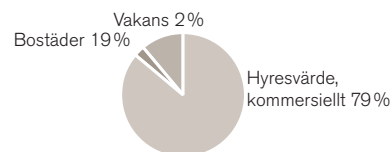
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	kvm
LM Ericsson A	42 558
Emerson Energy Systems AB	31 912
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	15 506
Mekanotjänst i Söderhamn AB	7 837
Electrosyst Electron Sweden AB	5 179

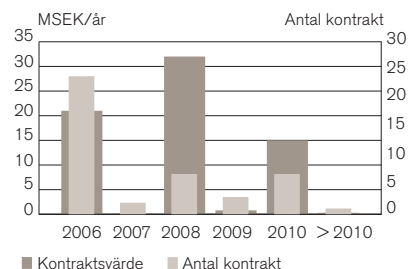
YTFÖRDELNING



ÅRSHYRA



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



REGION VÄST

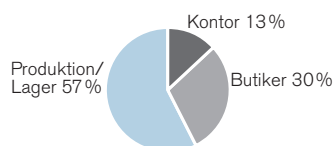
Strategin att i framtiden lämna regionen kvarstår.

Ytterligare tre fastigheter, Kortedala 37:3 och Sandarna 20:3 i Göteborg samt Pottgården 3 i Mölndal, har sålts. Personalen har under året reducerats till en person och regionansvaret är överfört till Stockholmskontoret. Till dess att fastigheterna kan säljas till bästa möjliga pris ingår de som en självständig förvaltningsenhet.

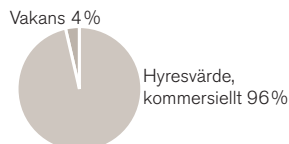
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

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

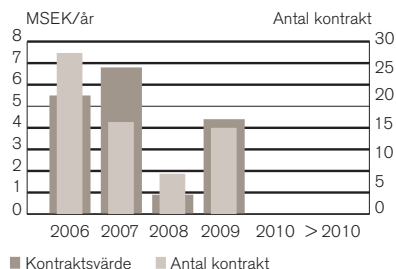
YTFÖRDELNING



ÅRSHYRA



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



ÖVRIGA FASTIGHETER

Enstaka fastigheter finns på följande orter: Södertälje, Norrköping, och Åtvidaberg.

Under året har tre bostadsfastigheter sålts, en i Södertälje och de två övriga i Västerås och Tranås.

RISKKAPITALRÖRELSEN

För sex år sedan startade FastPartner en riskkapitalrörelse. Tanken var att i harmoni med tillväxt i kassaflöden, resultat och värden i fastighetsrörelsen utveckla riskkapitalrörelsen. Numera finns inte kopplingen till fastighetsrörelsens utveckling utan riskkapitalrörelsen är fristående och ska utvecklas i takt med tillväxten av de sju aktiva befintliga portföljbolagen.

FastPartners investeringar i riskkapitalrörelsen har legat på en nivå på cirka 4 procent av bolagets totala tillgångar. 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. FastPartner bedömer att det uppställda målet för koncernen att uppnå en avkastning på eget kapital efter skatt om 15 procent kan bli svårt att uppnå för riskkapitalrörelsen med hänsyn till att starten i april år 2000 inte var så välutjämnad, försiktigt uttryckt.

Kärnverksamheten i riskkapitalportföljen är de sju portföljbolagen som kan indelas i tre intresseområden, nämligen varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informationsteknologi. 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 122 MSEK.

Riskkapitalrörelsen fortsätter att drivas med inriktning på att strukturera innehaven och att avvakta till att både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar. FastPartners grundinställning

till portföljbolagen är att dessa i huvudsak ska växa organiskt och inte genom nyemissioner. I vissa fall kan dock deltagande i en nyemission vara ekonomiskt berättigat. Till exempel bedömdes så vara fallet när FastPartner 2005 deltog i Linkmeds nyemission med 3,0 MSEK eller 35 kronor per aktie. Portföljbolaget VUE Interactive har genom en apportemission avyttrats och FastPartner har i stället erhållit aktier i det på Nya marknaden noterade bolaget Dacke Group Nordic AB.

FastPartner är 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 kunna vara representerad i styrelsen.

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

– SYNOCO SCANDINAVIA AB (24 PROCENT)

www.synoco.com

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 är stort och i dag finns kontrakterade distributionsnät i mer än 35 länder. Diskussioner har intensifierats 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, 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. Ambitionen är att under år 2006 kunna få aktien noterad på någon av OM Stockholmsbörsens listor. 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 affärs-

idé 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.

**– LITIAM 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 etablerad ställning på den svenska marknaden. Företaget tillhandahåller lösningar för intranät, kvalificerade hemsidor och portaler samt interaktiv marknadskommunikation. Därutöver utvecklas och säljs beslutsstöds- och kunskapshanteringssystem.

– PERGAS AB (22 PROCENT).

www.pergas.se

Sygn Software har under året gått upp i Pergas AB, ett intresseföretag till Linktech. Förändringen innebar att FastPartner numera, direkt och indirekt, äger 22 procent av Pergas. Pergas, liksom Sygn, utvecklar och marknadsför standardsystem för dokument - respektive strukturhantering samt webbpublicering.

**– DACKE GROUP NORDIC AB
(3 PROCENT)**

www.dackegroup.com

Dacke Group Nordic är ett specialiserat investmentbolag som förvärvar, utvecklar och driver företag inom den nordiska kommunikations- och upplevelseindustrin. Dackes ambition är att struktureromvandla den nordiska marknaden för marknadskommunikation. Målet är att höja branschens lönsamhet till en internationell nivå. Genom att förvärva bolag som kompletterar koncernens befintliga tjänsteutbud kan företaget erbjuda sina kunder stora samordningsfördelar och volymvinster vid inköp av tjänster inom marknadskommunikation.

RESULTAT RISKKAPITALRÖRELSEN

MSEK	2005	2004
Resultat avyttringar	0,2	0,0
Värdeförändringar	-7,9	0,0
Finansiella intäkter	8,6	16,7
Räntekostnader	-12,1	-11,0
Resultat	-11,2	5,7



MILJÖ OCH PERSONAL

MILJÖ

De senaste årens stora omstruktureringar i FastPartners fastighetsbestånd har visat nödvändigheten av att fastigheters miljöstatus är kända och dokumenterade. Ingen större fastighetsaffär görs i dag utan att köparen i sin kalkyl kan beräkna kostnaderna för framtida miljöåtgärder. Denna omständighet har tillsammans med kraftigt stigande energipriser och andra viktiga frågor som till exempel kostnadsbesparingar starkt bidragit till att miljöfrågorna har fått en ännu högre prioritet. Lägg därtill samhällsnyttan med en renare miljö så lär framtida stora miljöåtgärder inom fastighetsbranschen vara givna.

FastPartner arbetar med att systematiskt organisera sitt miljöarbete. 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. Trots att miljöarbetet i många stycken bedrivs på ett sofistikerat sätt som till exempel tester, beräkningar, analyser och utvärderingar är det viktigaste momentet i miljöarbetet ändå det mer jordnära, den dagliga tillsynen.

Några exempel på miljöåtgärder som har vidtagits i enskilda fastigheter under år 2005:

- Fastigheter konverteras från elvärme till fjärrvärme.
- Konvertering från olja till bergvärme för ett antal fastigheter utreds.
- Fastigheter i Västberga har PCB-sanerats.
- Fortlöpande arbete med energideklaration för varje enskild fastighet (blir obligatoriskt framöver).
- Utredning om ansvarsförhållanden vid brandskyddsarbeten.
- Byte av ventilationsaggregat i två fastigheter i Lunda. Resultat har blivit förbättrad arbetsmiljö och energibesparing på 20 procent.
- Riskanalys enligt A 2002:1 av samtliga kyl- och värmeanläggningar samt andra trycksatta anläggningar i Lunda.
- Revisionsbesiktning av elanläggningar i Lunda, Täby och Västberga.
- Hösten 2005 påbörjades en ny inventering och kartläggning av brandskyddet i samtliga av FastPartners fastigheter. Detta slutförs under våren 2006.

Dessa pågående arbeten är inte en följd av tidigare försummelser med översynen av fastigheter. Det är slitage, nya krav och bestämmelser samt även stigande energipriser som gör miljöarbetet till en integrerad och omfattande del av fastighetsförvaltningen.

Följande riktlinjer för miljöarbetet i FastPartner gäller:

- 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 utbildning.

PERSONAL

Den 31 december 2005 fanns det totalt 26 personer anställda i FastPartnerkoncernen, 6 kvinnor och 20 män.

Omräknat till heltid motsvarar den sammanlagda arbetstiden 26 heltidsanställda.

Av en framtagen 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 och män.

Den totala lönesumman för anställda år 2005 uppgick till 11,7 (11,2) MSEK.

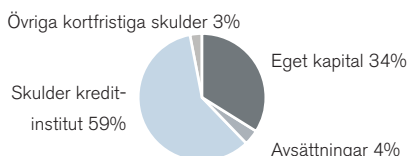
Sjukfrånvaron har under de senaste åren legat på en låg nivå (se not 26).

FINANSIERING

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastpartner har fastlagt en långsiktig målsättning att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

Kapitalstrukturen per 2005-12-31 ser ut som nedan och ligger inom intervallet enligt målformuleringen.

KAPITALSTRUKTUR



Av ovanstående volym skulder till kreditinstitut är cirka 650 MSEK att betrakta som kortfristig på balansdagen. I kraft av en starkare kapitalstruktur pågår för närvarande förhandlingar om kreditavtal med förmånligare villkor än nu gällande. Den största risken i FastPartners verksamhet är att sakna erforderlig finansiering. Målsättningen för det pågående arbetet blir därför att förlänga bindningstiden på låneavtalen samt att skapa utrymme för expansion genom bindande låneavtal med banker.

Finansiella intäkter	2005	2004
Ränteintäkter	4,7	3,1
Utdelningar	2,1	1,7
Resultat från finansiella placeringar	6,7	15,0
Summa finansiella intäkter	13,5	19,8

Finansiella kostnader	2005	2004
Lån hos kreditinstitut	-99,2	-103,5
Checkräkning	-0,9	-0,8
Skulder till moderföretag	-0,6	-1,2
Övriga skulder	-5,3	-2,4
Pantbrevskostnader	-1,1	-1,1
Summa finansiella kostnader	-107,1	-109,0

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -93,6 (-89,2) MSEK. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,0 (0,5) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var 4,6 (4,9) procent.

Finansnettot består av såväl intäkter som kostnader enligt nedanstående tabell (se not 7 och 8).

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv, delvis lånefinansierad, finansförvaltning bedrivits. Denna består av placeringar i räntebärande papper eller noterade aktier under kortare eller längre period. Vid periodens slut uppgick dessa räntebärande kortfristiga placeringar till 250 (0) MSEK och aktieplaceringar till 30,0 (40,5) MSEK. Under året har denna aktivitet påverkat bolagets resultat positivt med 8,6 (16,7) MSEK.

RÄNTERISKER

Ränterisker uppkommer genom att marknadsräntorna förändras och påverkar finansnettot. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Bolaget strävar efter en lång genomsnittlig löptid och en låg genomsnittlig räntenivå. FastPartners räntescenario är fortfarande att risken för höjd ränta på kort och medellång sikt är låg. Tendensen är dock tydligt uppåtående. Delar av låneportföljen kan därför komma att räntesäkras inom den närmaste framtiden. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår till 1,3 (1,8) år. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 2 052,2 (2 106,6) MSEK var per 2005-12-31 4,2 procent (4,8).

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR

PER 2005-12-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2006	917,5	45	2,8
2007	347,6	17	6,3
2008	526,6	25	4,9
2009	200,8	10	4,4
2010	59,7	3	6,9
>2010	0,0	0	0,0
Totalt	2 052,2	100	4,2

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 99,1 (76,1) MSEK. Förbättringen beror på ett högre driftnetto. Det totala kassaflödet uppgick till 342,7 (6,6) MSEK, vilket har sin grund i att erhållna köpeskillingar vid fastighets- och bolagsförsäljningar uppgick till 1 114 MSEK, medan investeringar i fastigheter endast uppgick till 359 MSEK. Härutöver har FastPartner erlagt köpeskilling om 282 MSEK för ett fastighetsbestånd som förvärvades av Kungsleden i slutet på 2004 och har sålunda påverkat rörelsekapitalet negativt.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick till 137,4 (116,2) MSEK och resultatet före skatt till 164,9 (20,5) MSEK.

SKATT

Årets skatt uppgår till 21,5 (47,4) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt, 22,6 (46,6) MSEK och aktuell skatt -1,1 (0,8) MSEK på grund av ändrad taxering för tidigare år. FastPartner behöver i princip inte erlagga skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga avskrivningar och underskottsavdrag. Årets uppskjutna skattekostnad utgör 7 (26) procent av årets vinst före skatt. Skillnaden mellan fastigheternas verkliga värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, så kallad temporär skillnad, uppgår till 1 042,0 (1 105,2) MSEK. Vid beräkning av årets uppskjutna skattekostnad ska hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditibolag om 309,0 (446,8) MSEK samt underskottsavdrag om 279,9 (285,8) MSEK. Den uppskjutna skatten beräknas på 28 procent av summan av förändringen i samtliga temporära skillnader, 80,6 (165,6) eller 22,6 (46,4) MSEK vilket belopp belastar resultaträkningen.

Redovisad skattekostnad avviker från den nominella, 28 procent, då ett antal fastigheter har avyttrats skattefritt i bolagsform varför vinster om cirka 180 MSEK ej blir föremål för beskattning. Dessa fastigheter hade dessutom ett lägre skattemässigt värde än bokfört värde, varför uppskjuten skatt har kunnat återföras. Detta belopp uppgår till 83 MSEK.

Under föregående år har FastPartner begärt direktavdrag för vissa investeringar, vilket ökar redovisat underskottsavdrag men ökar också den temporära skillnaden.

Temporära skillnader	2005	2004
Temporär skillnad fastigheter	1042,0	1105,2
Temporär skillnad andelar	-309,0	-446,8
Underskottsavdrag	-279,9	-285,8
Summa temporära skillnader	453,1	372,6
Skatt 28 procent	126,9	104,3

Skatteberäkning i koncernen (inkl avvecklade verksamheter)

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Årets resultat före skatt	342,9	
Skattemässiga avskrivningar	-57,0	57,0
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig vinst sålda fastigheter	24,9	-24,9
Värdeförändring fastigheter	-64,1	64,1
Vinst vid försäljning av dotterföretag	-179,4	
Temporär skillnad i sålda bolag		-82,9
Nyttjat underskottsavdrag	-67,3	67,3
Summa underlag	0,0	80,6
Skattekostnad 28 procent	0,0	22,6
Omprövning tidigare års taxering	-1,1	
Summa aktuell/uppskjuten skatt	-1,1	22,6



STYRELSENS ARBETE

STYRELSELEDAMÖTER

Vid bolagsstämman i april 2005 valdes Ewa Glennow till ordinarie ledamot och Jan Orrenius lämnade styrelsen efter att ha uppnått 70 års ålder. I övrigt omvaldes samtliga ledamöter och suppleanten.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten, varav revisorn deltagit på ett. Enligt beslut skall revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med i april månad 2005 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. Under året har styrelsen inte funnit anledning att revidera detta dokument.

FastPartner omfattas inte av kraven enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen har under året diskuterat dess innehåll, bland annat frågan om utskottsarbete och beslutat att inrätta en valberedning. Denna består av Sven-Olof Johansson, representerande Compactor Fastigheter AB, Thomas Ericsson, representerande Metroland B.V, och Roland Martin-Löf, aktieägare. Ersättnings- och revisionsfrågor skall även fortsättningsvis beredas och beslutas av hela styrelsen.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas med 1,25 kronor per aktie. Att utdelningen ligger under utdelningspolicyn beror på att en stor del av resultatet avser realiserade värdeförändringar.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2006–2007

Bolagsstämman,	20 april 2006
Delårsrapporter per 31/3 2006,	20 april 2006
per 30/6 2006,	24 augusti 2006
per 30/9 2006,	9 oktober 2006
Bokslutskommuniké för 2006,	22 februari 2007

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

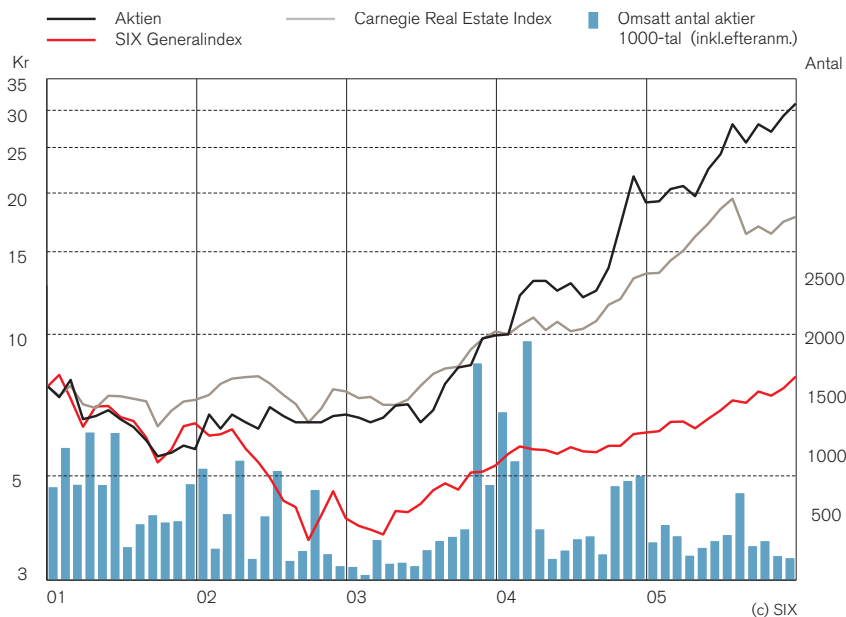
Efter periodens slut har en fastighet i Lunda förvärvats för 55 MSEK.



AKTIE OCH AKTIEÄGARE

FastPartneraktien nästan fördubblades i värde jämfört med SIX Generalindex och Carnegies Fastighetsindex.

Kursen har under 2005 stigit med 62,3 procent, att jämföra med SIX generalindex 31,62 procent och Carnegies Fastighetsindex på 32,13 procent. Under perioden 1 januar–10 mars 2006 har aktien stigit med ytterligare 6,9 procent. Den genomsnittliga omsättningen har under hela året varit 388 893 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 16 124 aktier. Antal aktieägare per 31 december 2005 uppgick till 1 735 att jämföra med föregående års antal 1 977. FastPartner har tecknat en likviditetsgaranti för aktien på O-listan. Garant är Remium AB.



ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2005-12-31

De 5 största ägarna

Namn	Antal AK	Andel%
Compactor Fastigheter AB	37 946 000	74
Metroland B.V	3 128 500	6
Länsförsäkringar Fonder	1 950 500	4
Kamprad, Ingvar	594 000	1
Johannesson, Eskil	556 000	1
	44 175 000	86
Övriga	6 825 000	14
Antal utestående aktier	51 000 000	100
FastPartner AB	2 711 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

Fördelning i storleksklasser

	Antal aktieägare	Andel %	Antal AK	Andel %	Marknadsvärde (KSEK)
1–1000	1150	66	549 412	1	17 032
1001–2000	229	13	382 311	1	11 852
2001–5000	163	9	602 944	1	18 691
5001–10000	83	5	672 512	1	20 848
10001–20000	50	3	755 284	2	23 414
20001–50000	29	2	1 004 120	2	31 128
50001–100000	15	1	1 106 681	2	34 307
100001–	16	1	45 926 736	90	1 423 729
Summa utestående aktier	1735	100	51 000 000	100	1 581 001
FastPartner AB	1		2 711 212		
Summa 2005-12-31	1736		53 711 212		

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Ur resultaträkningen	2005	2004	2003	2002 *	2001 *
Hysesintäkter	331,3	298,2	283,0	312,4	322,2
Fastighetskostnader	-125,9	-120,0	-118,1	-134,5	-138,3
Driftnetto	205,4	178,2	164,9	177,9	183,9
Central administration	-12,5	-12,4	-11,4	-14,3	-14,1
Finansnetto	-93,6	-89,2	-100,6	-145,4	-143,7
Förvaltningsresultat	99,3	76,6	52,9	18,2	26,1
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	102,9	70,9	56,7	28,3	25,6
Värdeförändringar					
Fastigheter	251,5	82,9	80,2	64,7	18,8
Finansiella instrument	-7,9	14,9	-12,3	-3,0	-10,3
Avskrivningar byggnader, mm				-28,4	-29,2
Aktuell skatt	1,1	-0,8	0	-0,8	0
Uppskjuten skatt	-22,6	-46,6	-33,9	-18,0	-5,0
Resultat efter skatt	321,4	127,0	86,9	32,7	0,4
Ur balansräkningen					
Förvaltningsfastigheter	2 781,9	3 270,8	2 815,0	2 867,4	2 947,0
Övriga anläggningstillgångar	239,5	210,2	179,7	175,9	168,1
Omsättningstillgångar	83,9	40,2	54,3	27,4	56,5
Likvida medel	397,2	54,5	47,9	29,8	21,2
Fastighetslån	2 057,2	2 167,4	1 942,5	2 092,8	2 239,4
Övriga långfristiga skulder	13,8	13,7	117,0	116,3	78,5
Kortfristiga skulder	125,2	392,7	181,9	122	154,5
Uppskjuten skatteskuld	126,9	104,3	58	24,5	6,2
Eget kapital	1 179,4	897,6	797,5	744,9	714,2
Balansomslutning	3 502,5	3 575,7	3 096,9	3 100,5	3 192,8
Ur kassaflödesanalysen					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	99,2	76,1	55,1	19,1	27,8
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	-217,9	300,7	88,1	15,7	56,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	750,1	-366,9	109,3	122,8	131,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189,5	72,8	-154,3	-129,9	-196,8
Årets kassaflöde	342,7	6,6	43,1	8,6	-8,9
Genomsnittligt antal aktier	51 000 000	51 027 606	51 180 212	51 805 212	53 008 212
Antal utestående aktier	51 000 000	51 000 000	51 055 212	51 305 212	52 305 212
Nyckeltal					
Soliditet %	33,7	25,1	24,3	24,0	22,4
Räntetäckningsgrad ggr	1,93	1,70	1,45	1,13	1,17
Avkastning på eget kapital %	30,95	5,61	2,39	4,48	0,06
Data per aktie					
Förvaltningsresultat/aktie	2,02	1,39	1,11	0,55	0,48
Resultat kr/aktie	6,30	2,49	1,70	0,63	0,01
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	1,95	1,49	1,08	0,37	0,52
Synligt eget kapital kr/aktie	23,13	17,60	15,62	14,24	13,65
Börskurs vid årets slut	31,00	19,10	9,95	6,65	5,60
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsgrad %	90,4	90,6	89,9	91,5	91,2
Direktavkastning %	6,5	6,4	6,2	6,2	6,1
Överskottsgrad %	62	60	58	57	58

* Siffror enligt gamla redovisningsprinciper.
Alla siffror inkluderar avvecklade verksamheter.

RESULTATRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i MSEK		2005	2004
Hysesintäkter	Not 3,4	317,8	268,5
Övriga intäkter		3,1	0,9
Fastighetskostnader	Not 3		
Driftkostnader		-53,8	-54,0
Reparation och underhåll		-24,9	-19,2
Fastighetsskatt		-9,7	-8,4
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 5	-8,2	-7,5
Fastighetsadministration och marknadsföring		-22,1	-16,8
Driftnetto		202,2	163,5
Central administration	Not 6	-12,5	-12,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 9	237,1	95,5
Resultat före finansiella poster		426,8	246,6
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 7	13,5	19,8
Finansiella kostnader	Not 8	-105,1	-99,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar	Not 9	-7,7	0,6
Resultat före skatt	Not 26	327,5	167,4
Aktuell skatt	Not 10	1,1	-0,8
Uppskjuten skatt	Not 10	-30,8	-45,1
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		297,8	121,5
Avvecklade verksamheter			
Årets resultat från avvecklade verksamheter	Not 3	23,6	5,5
ÅRETS RESULTAT		321,4	127,0
Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Data per aktie (ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner)			
Resultat per aktie för kvarvarande och avvecklade verksamheter		6,30	3,28
Resultat per aktie för avvecklade verksamheter		0,46	0,11
Genomsnittligt antal aktier		51 000 000	51 027 606
Antal utestående aktier		51 000 000	51 000 000

BALANSRÄKNINGAR KONCERNEN

Belopp i MSEK		2005	2004
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 11	2 781,9	3 270,8
Maskiner och inventarier	Not 12	3,0	4,3
Summa		2 784,9	3 275,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 14	144,1	150,2
Andra långfristiga fordringar	Not 15	92,4	55,7
Summa		236,5	205,9
Summa anläggningstillgångar		3 021,4	3 481,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		4,1	5,6
Övriga fordringar		68,9	28,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	10,9	6,2
Summa		83,9	40,2
Likvida medel	Not 17	397,2	54,5
Summa omsättningstillgångar		481,1	94,7
SUMMA TILLGÅNGAR		3 502,5	3 575,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Reserver		94,7	99,5
Balanserat resultat		547,6	261,0
Summa eget kapital		1 179,4	897,6
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	1 401,7	2 106,6
Övriga långfristiga skulder	Not 21, 22	13,8	13,7
Uppskjuten skatteskuld	Not 19	126,9	104,3
Summa		1 542,4	2 224,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	655,5	60,8
Leverantörsskulder		20,7	19,6
Övriga skulder		10,1	306,6
Avsättningar	Not 18	28,0	17,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	66,4	49,5
Summa		780,7	453,5
Summa skulder		2 323,1	2 678,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 502,5	3 575,7
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	2 273,6	2 502,5
Eventualförpliktelser	Not 25	33,3	37,8

RESULTATRÄKNINGAR MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK		2005	2004
Hysesintäkter	Not 4	137,4	116,2
Övriga intäkter		1,8	0,5
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-26,6	-25,2
Reparation och underhåll		-13,1	-11,0
Fastighetsskatt		-5,5	-4,4
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 5	-2,1	-1,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		-15,9	-9,1
Driftnetto		76,0	65,1
Central administration	Not 6	-7,8	-10,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 7	15,0	19,9
Finansiella kostnader	Not 8	-48,1	-54,4
Försäljning av aktier och andelar		137,1	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar		-7,3	0,0
Resultat före skatt		164,9	20,5
Aktuell skatt	Not 10	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	Not 10	1,5	-4,1
ÅRETS RESULTAT		166,4	16,4
Data per aktie (ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner)			
Resultat per aktie		3,26	0,32
Genomsnittligt antal aktier		51 000 000	51 027 606
Antal utestående aktier		51 000 000	51 000 000

BALANSRÄKNINGAR MODERFÖRETAGET

Belopp i MSEK		2005	2004
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	Not 12	1,8	2,1
Summa		1,8	2,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 541,5	1 444,7
Fordringar hos koncernföretag		851,7	1 046,2
Uppskjuten skattefordran	Not 19	34,4	32,9
Aktier och andelar	Not 14	156,1	155,9
Andra långfristiga fordringar	Not 15	144,5	104,6
Summa		2 728,2	2 784,3
Summa anläggningstillgångar		2 730,0	2 786,4
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,0	3,7
Övriga fordringar		68,3	32,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	10,5	5,4
Summa		81,8	41,7
Likvida medel	Not 17	393,6	50,5
Summa omsättningstillgångar		475,4	92,2
SUMMA TILLGÅNGAR		3 205,4	2 878,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	11,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		196,3	184,7
Årets resultat		166,4	16,4
Summa eget kapital		991,5	828,2
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	1 167,3	1 046,2
Skulder koncernföretag		937,0	860,4
Övriga långfristiga skulder	Not 21,22	13,6	13,4
Summa		2 117,9	1 920,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	5,0	60,8
Leverantörsskulder		19,7	17,2
Övriga skulder		4,0	9,5
Avsättningar	Not 18	6,5	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	60,8	42,9
Summa		96,0	130,4
Summa skulder		2 213,9	2 050,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 205,4	2 878,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	428,5	310,6
Eventualförpliktelser	Not 25	1 664,5	1 827,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Koncernen (MSEK)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Antal	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2003-12-31	51 055 212	537,1	97,8	162,6	797,5
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 50 öre/aktie				-25,5	-25,5
Årets resultat				127,0	127,0
Eget kapital 2004-12-31	51 000 000	537,1	99,5	261,0	897,6
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			1,7	-1,7	0,0
Valutapåverkan NOK			-6,5	0,0	-6,5
Utdelning 65 öre/aktie				-33,1	-33,1
Årets resultat				321,4	321,4
Eget kapital 2005-12-31	51 000 000	537,1	94,7	547,6	1179,4
Specifikationer	Omräkningsdifferens				
Vid årets början					6,5
Årets förändring					-6,5
Vid årets slut					0,0
Moderföretaget (MSEK)	Antal	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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	0,0
Återköp av egna aktier	-55 212			-0,9	-0,9
Utdelning 50 öre/aktie				-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
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			1,7	-1,7	0,0
Erhållna koncernbidrag				30,0	30,0
Utdelning 65 öre/aktie				-33,1	-33,1
Årets resultat				166,4	166,4
Eget kapital 2005-12-31	51 000 000	537,1	91,7	362,7	991,5
Specifikationer	Uppskrivningsfond		Reservfond		
Vid årets början			78,5		11,5
Årets förändring			0,0		1,7
Vid årets slut			78,5		13,2

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	342,9	174,4	164,9	20,5
Justeringsposter				
Avskrivningar Not 12	1,6	0,9	0,6	0,8
Resultat försäljning av fastigheter Not 9, 11	-191,9	0,0	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar Not 9	-53,6	-82,9	9,9	
Resultat försäljning av andelar Not 9	-0,2	-14,9	-451,7	0,0
Övriga poster	-0,8	-1,4	227,5	0,0
Erhållna/betalda skatter	1,1	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	99,1	76,1	-48,8	21,3
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar Not 27	-43,7	14,4	-40,0	6,2
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder Not 27	-273,4	210,2	-34,7	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-218,0	300,7	-123,5	22,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-359,1	-372,7	0,0	0,0
Försäljning av fastigheter Not 9	1 114,2	0,0	0,0	0,0
Investeringar i andelar	-6,1	-14,0	-359,1	-26,7
Försäljning av andelar	1,8	22,0	478,4	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier Not 12	-0,9	-2,3	-0,9	-0,7
Försäljning av maskiner och inventarier	0,2	0,1	0,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	750,1	-366,9	118,6	-27,4
Finansieringsverksamheten				
Lösen av lån och amorteringar	-670,6	-172,3	-41,1	-213,8
Upptagande av nya lån	551,0	293,7	238,9	142,0
Förändring långfristiga fordringar	-36,7	-22,2	183,3	109,7
Erhållna bidrag/utdelningar mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Lämnade bidrag/utdelningar mm	-33,1	-25,5	-33,1	-25,5
Återköp egna aktier	0,0	-0,9	0,0	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189,4	72,8	348,0	11,5
ÅRETS KASSAFLÖDE	342,7	6,6	343,1	6,3
Varav kassaflöde från avvecklade verksamheter	38,7	-0,8	-	-
Likvida medel vid periodens ingång Not 17	54,5	47,9	50,5	44,2
Likvida medel vid periodens slut Not 17	397,2	54,5	393,6	50,5

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

FastPartner AB (publ) (organisationsnummer 556230-7867) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Stockholm. FastPartner aktien är noterad vid Stockholms Fondbörs sedan 1994. Huvudkontoret ligger på Sturegatan 38, 4 tr i Stockholm, med postadress Box 55625, 102 14 Stockholm och webbadress www.fastpartner.se.

FastPartner har som föremål för sin verksamhet att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter samt att utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen.

Koncernredovisningen godkändes för offentliggörande av styrelsen den 23 februari 2006.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

I fastighetsföretag, som exempelvis FastPartner, som tillämpar IAS 40 Förvaltningsfastigheter och redovisar fastigheterna till verkligt värde, görs periodiska värderingar för att fastställa marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Dessa värderingar, oavsett om de är externa eller interna, grundar sig på bedömningar om framtida kassaflöde och diskonteringsräntor, samt i viss mån på jämförelser med köp och försäljningar som har gjorts. Bedömningarna har en betydande påverkan på resultat och finansiell ställning. De antaganden som FastPartner har gjort framgår av not 11.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2005. Övergångsdatum för redovisning enligt IFRS är den 1 januari 2004 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för 2004 är omräknade enligt de nya principerna. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella instrument värderade till verkligt värde. Om inget annat anges motsvarar det bokförda värdet på finansiella instrument verkligt värde. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

DOTTERFÖRETAG

Koncernredovisningen 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 finansiella och operativa strategier för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten

och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten har eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därför endast den del av dotterföretagens egna kapital som har tillkommit efter förvärvet.

Förvärvsmetoden kännetecknas av att förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser upptas till verkligt värde på förvärvsdagen efter beaktande av uppskjuten skatt enligt upprättad förvärvsanalys. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas i stället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Vid förvärv av fastigheter genom bolagsförvärv görs en bedömning om det skall betraktas som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Om bolaget endast innehåller fastigheter och saknar personal klassas förvärvet som tillgångsförvärv.

Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning.

INTRESSEFÖRETAG

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 finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier.

I likhet med förvärvsmetoden görs även här en förvärvsanalys. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Resultat från andelar i intresseföretag" inom finansiella poster. Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår i denna resultatpost.

Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget, utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåtten tillgång.

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 finansiering och investeringsverksamheten.

INTÄKTER

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över 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. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid, såvida inte rabatten avser successiv inflyttning eller motsvarande.

Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar bokförs på kontraktsdagen, oavsett vilken associationsform försäljningen sker i, 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.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

LEASINGAVTAL

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

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Leasingavgifter som erläggs under operationella leasingavtal kostnadsförs systematiskt över leasingperioden.

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

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna betraktas även de som operationella leasingavtal, där FastPartner står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

AVVECKLADE VERKSAMHETER

En avvecklad verksamhet är en del av företaget som antingen har avyttrats eller klassificerats som att den innehåller för försäljning. FastPartners avvecklade verksamheter särredovisas i resultaträkning och i kassaflödesanalys. FastPartner har även tillämpat IFRS 5 Anläggningstillgångar för försäljning mm på jämförelseåret 2004.

UTLÄNDSKA VALUTOR

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är ursprungligen redovisade i den valuta som används i den primära ekonomiska miljön där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till svenska kronor vilket är moderföretagets funktionella valuta och rapportvaluta.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA DOTTERFÖRETAG

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandssverksamheters balansräkningar från dessas funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som en del i reavinst eller -förlust i de fall utlandssverksamheten avyttras. Goodwill och justeringar till verkligt värde som är hänförliga till förvärv av verksamheter med annan funktionell valuta än svenska kronor behandlas som tillgångar och skulder i den förvärvade verksamhetens valuta och omräknas till balansdagens valutakurs.

LÅNEKOSTNADER

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.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

AVGIFTSBESTÄMDA PLANER

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

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alec-ta vilken klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget ska redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alec-ta kan de ej lämna dessa uppgifter varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan enligt punkt 30 i IAS 19.

SKATTER

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

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

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter är redovisade som förvaltningsfastigheter då avsikten med innehavet är att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Fastigheter som är avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar endast när det finns sannolika skäl att försäljning kommer att ske inom ett år.

Pågående byggnadsprojekt redovisas inom förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet på FastPartners fastigheter enligt balansräkningen bestäms enligt en intern värdering. Den interna värderingen baseras på en tioårsprognos för varje fastighet. Tioårsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt minst 30 procent per år.

Den interna värderingen uppdateras fortlöpande, med dels förvärv, investeringar och försäljningar, dels väsentliga händelser som inte beaktats i tioårsprognosen, till exempel större uthyrningar och uppsägningar. Se även beskrivning under not 11 Förvaltningsfastigheter.

Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet för den period de uppkommer på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter" i resultaträkningen.

Investeringar som har karaktären av hyresgästpassningar reducerar löpande värdet på fastigheten. Investeringen beaktas vid hyresförhandlingen. Denna hyreskomponent klingar ut under avtalets löptid och påverkar därmed värdeförändringen i fastigheten negativt.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

MASKINER OCH INVENTARIER

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

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

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas 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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning.

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt låneskulder används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Värdering av onoterade innehav görs med utgångspunkt från "International private equity and venture capital valuation guidelines" som har tagits fram och publicerats av bland annat organisationen EVCA. Omräkning till funktionell valuta görs till noterad kurs på balansdagen.

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

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andra långfristiga värdepappersinnehav är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven i riskkapitalrörelsen som finansiella instrument enligt IAS 28, även om de i övrigt skulle kvalificera sig som intresseföretag.

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare övriga fordringar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. En reservering för befarade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder att anta att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och värdet av bedömda framtida kassaflöden. Det reserverade beloppet redovisas i resultaträkningen.

LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Tillgodohavanden under kassa och bank redovisas till dess nominella belopp och kortfristiga placeringar till dess verkliga värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

LÅNESKULDER

Skulder till kreditinstitut, checkräkningskredit samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

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 åtagande 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.

SEGMENTRAPPORTERING

FastPartner har verksamheten uppdelad dels på geografiska enheter, dels i en fastighetsrörelse och en riskkapitalrörelse. Mellan segmenten görs inga schablonmässiga kostnadsfördelningar annat än att riskkapitalrörelsen belastas med 8 procent ränta på bokfört kapital.

MODERFÖRETAGETS

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. RR 32 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

UPPSKJUTEN SKATT

De belopp som har avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 28 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 72 procent som bundet eget kapital.

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.

Not 2 Nya redovisningsprinciper

Från och med den 1 januari 2005 utformas delårsrapporterna enligt nya redovisningsprinciper, IFRS. Övergångsdatum till IFRS är 1 januari 2004. För FastPartner innebär förändringen dels att fastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde och att förändringen i verkligt värde förs in i resultaträkningen som realiserad värdeförändring, dels att riskkapitalportföljen klassificeras som finansiellt instrument. Därmed försvinner också av- och nedskrivningar samt begreppet reavinst respektive reaförlust som ersätts av realiserad värdeförändring, det vill säga skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. Metoden för marknadsvärdering av fastigheter och finansiella instrument beskrivs i not 1, redovisningsprinciper. Samtliga jämförelsetal är omräknade i enlighet med IFRS 1, First time adoption of International Financial Reporting Standards, för att uppnå jämförbarhet. Nedan följer en för åren 2003–2004 för att underlätta jämförelser. Det bör noteras att 2003 års siffror anges proforma.

Resultaträkning	2003	Just	IFRS	2004 Helår	Just	IFRS Helår
Hysesintäkter	283,0		283,0	298,2		298,2
Fastighetskostnader	– 118,1		– 118,1	– 120,0		– 120,0
Driftnetto	164,9		164,9	178,2		178,2
Avskrivningar fastigheter enl plan	– 26,4	+ 26,4	0,0	– 30,3	+ 30,3	0,0
Central administration	– 11,4		– 11,4	– 12,4		– 12,4
Vinst vid försäljning av fastigheter/andelar m.m.	0,0	– 6,2	– 6,2	14,9		14,9
Värdeförändringar	0,0	74,0	74,0	0,0	+ 82,9	82,9
Bruttoresultat	127,1	+ 94,2	221,3	150,4	+ 113,2	263,6
Finansnetto	– 102,0	+ 1,3	– 100,7	– 93,6	+ 4,4	– 89,2
Resultat före skatt	25,1	95,5	120,6	56,8	117,6	174,4
Skatt	– 7,5	– 26,4	– 33,9	– 15,5	– 31,9	– 47,4
Resultat efter skatt	17,6	69,1	86,7	41,3	85,7	127,0
Balansräkning	Tidigare 2003-12	Just	IFRS 2003-12	Tidigare 2004-12	Just	IFRS 2004-12
Fastigheter	2 720,8	94,2	2 815,0	3 063,7	207,1	3 270,8
Övriga tillgångar	280,6	1,3	281,9	299,2	5,7	304,9
Summa tillgångar	3 001,4	95,5	3 096,9	3 362,9	212,8	3 575,7
Eget kapital	728,4	69,1	797,5	742,8	154,8	897,6
Uppskjuten skatt	48,6	26,4	75,0	46,3	58,0	104,3
Räntebärande skulder	2 059,5		2 059,5	2 180,4		2 180,4
Övriga skulder	164,9		164,9	376,4		376,4
Summa eget kapital och skulder	3 001,4	95,5	3 096,9	3 362,9	212,8	3 575,7
Avstämning eget kapital	728,4			742,8		
Effekt av IAS 40; marknadsvärdering av fastigheter		94,2			207,1	
Uppskjuten skatt 28 procent		– 26,4			– 58,0	
Effekt av IAS 39; slopande av kapitalandelsmetoden		1,3			5,7	
Total justering eget kapital IFRS		69,1			154,8	
Eget kapital enligt IFRS			797,5			897,6

Not 3 Redovisning av segment

FastPartner har verksamheten uppdelad dels på geografiska enheter, dels i en fastighetsrörelse och en riskkapitalrörelse. Sedan föregående år har segmenten Öresund och Norge avvecklats. Resultateffekten av dessa segment redovisas sist i denna not.

MSEK	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa Fastighetsförvaltning		Riskkapitalrörelse		Summa koncern	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Hyresintäkter	206,6	178,4	97,4	72,0	16,9	19,0	320,9	269,4			320,9	269,4
Fastighetskostnader	-75,5	-62,0	-34,8	-30,8	-8,4	-13,1	-118,7	-105,9			-118,7	-105,9
Driftnetto	131,1	116,4	62,6	41,2	8,5	5,9	202,2	163,5	0,0	0,0	202,2	163,5
Värdeförändringar	75,2	69,5	165,2	22,0	-3,3	4,6	237,1	96,1	-7,7	0,0	229,4	96,1
Bruttoresultat							439,3	261,3			439,3	259,6
Ofördelade poster												
Central administration											-12,5	-12,4
Finansnetto							-88,1	-85,5	-3,5	5,7	-91,6	-79,8
Skatt											-29,7	-45,9
Årets resultat							351,2	174,1	-11,2	5,7	297,8	121,5
Förvaltningsfastigheter	2 141,6	2 046,5	520,4	817,9	119,9	156,0	2 781,9	3 020,4			2 781,9	3 020,4
Avvecklade verksamheter												252,0
Finansiella anläggningstillgångar	89,7	49,7	19,7	19,7	5,0	5,0	114,4	74,4	122,1	129,9	236,5	204,3
Ofördelade poster												
Inventarier											3,0	4,3
Finansiella anläggningstillgångar											0,0	0,0
Omsättningstillgångar											83,9	40,2
Likvida medel											397,2	54,5
Summa tillgångar	2 231,3	2 096,2	540,1	837,6	124,9	161,0	2 896,3	3 094,8	122,1	129,9	3 502,5	3 575,7
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 179,4	897,6
Långfristiga skulder											1 415,5	2 120,3
Avsättningar											154,9	121,3
Kortfristiga skulder											752,7	436,5
Summa eget kapital och skulder											3 502,5	3 575,7
Årets investeringar	152,3	309,9	206,8	62,9	0,0	0,0	359,1	372,8			359,1	372,8
Försäljningar	135,0	0,0	670,5	0,0	36,5	0,0	842,0	0,0			842,0	0,0

Avvecklade verksamheter	Öresund		Norge		Summa	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Hyresintäkter	1,7	18,9	8,7	9,9	10,4	28,8
Fastighetskostnader	-1,1	-8,1	-6,1	-6,0	-7,2	-14,1
Driftnetto	0,6	10,8	2,6	3,9	3,2	14,7
Värdeförändringar		1,7	-5,5		-5,5	1,7
Finansnetto	-0,1	-7,3	-1,9	-2,1	-2,0	-9,4
Resultat före skatt	0,5	5,2	-4,8	1,8	-4,3	7,0
Skatt	-0,1	-1,5			-0,1	-1,5
Resultat efter skatt	0,4	3,7	-4,8	1,8	-4,4	5,5
Resultat från försäljning av verksamheten	19,7	0,0	0,0	0,0	19,7	0,0
Återföring av uppskjuten skatt	8,3	-	-	-	8,3	-
Summa resultat från avvecklade verksamheter	28,4	3,7	-4,8	1,8	23,6	5,5
Förvaltningsfastigheter	-	161,6	-	90,4	-	252,0

Not 4 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Hyresvärde	373,8	344,7	160,2	132,3
Hyresrabatter och förluster	-9,6	-14,7	-4,5	-2,1
Vakanser	-35,8	-32,7	-18,3	-14,0
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	2,9	0,9	1,8	0,5
Summa	331,3	298,2	139,2	116,7
Varav avvecklade verksamheter	-10,4	-28,8		
Hyresintäkter enligt resultaträkning	320,9	269,4		

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 3,8 (4,5) år. Andelen bostadskontrakt har sjunkit i samband försäljningar. FastPartners kontraktsförlostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel
2006	148	53,7	18,4 %
2007	108	48,3	16,5 %
2008	89	74,1	25,4 %
2009	64	43,4	14,9 %
2010	15	26,1	8,9 %
>2010	20	46,5	15,9 %
Summa	444	292,1	100,0 %
Bostäder	443	25,0	
P-platser/Garage	225	2,5	
Summa	1 112	319,6	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt (orderstock). Effekten av ett antal långa kontrakt är tydlig. Den kommersiella kontraktsvolymen uppgår till 1 103,6 (1 134,8) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	2005	2004
Avtalade hyresintäkter år 1	279,8	245,8
Bostäder	8,3	17,1
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	547,2	582,6
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	276,6	306,4
Summa	1 111,9	1 151,9

Fördelningen av kontraktssportföljen har en klar övervikt för region Stockholm.

Kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Antal	Löptid	Yta
Gävleborg	170,0	44	2,5	127
Stockholm	897,0	334	4,4	270
Väst	36,6	66	2,1	23
Totalt	1 103,6	444	3,8	420

Not 5 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 8,2 MSEK (7,5) för kvarvarande verksamheter 2005. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 22 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan:

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	Totalt	Årsbelopp
Avtalade tomträttsavgälder år 1	7,7	2,4
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	18,7	2,2
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	13,3	3,8
Summa	39,7	8,4

Not 6 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Central administration	11,9	11,6	7,2	9,3
Avskrivningar kontorsutrustning	0,6	0,8	0,6	0,8
Summa	12,5	12,4	7,8	10,1

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Ränteintäkter	4,7	3,1	6,3	3,1
Utdelningar	2,1	1,7	2,0	1,7
Resultat från finansiella placeringar	6,7	15,0	6,7	15,1
Summa	13,5	19,8	15,0	19,9

På koncerninterna fordringar bokförs inga ränteintäkter.

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Lån hos kreditinstitut	-99,2	-103,5	-43,8	-49,1
Checkräkning	-0,9	-0,8	-0,9	-0,8
Skulder till moderföretag	-0,6	-1,2	-0,6	-1,2
Övriga skulder	-5,3	-2,4	-1,7	-2,4
Pantbrevskostnader	-1,1	-1,1	-1,1	-0,9
Summa finansiella kostnader	-107,1	-109,0	-48,1	-54,4
Varav i avvecklade verksamheter	-2,0	-9,4		
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-105,1	-99,6		

På koncerninterna skulder bokförs inga räntekostnader.

Not 9 Värdeförändringar

Under året har sjutton fastigheter sålts för totalt 1 114 MSEK (0). Verkligt värde enligt balansräkningen uppgick till 921 MSEK (0). Merparten av försäljningarna har gjorts genom bolagsförsäljningar, vilket ger en betydande skattefördel.

Den prisuppgång som har varit under året har föranlett en justering nedåt på avkastningskraven i kalkylerna. Beräkningen visar på en värdeuppgång på 64,1 MSEK motsvarande cirka 2 procent. Se även not 11 Förvaltningsfastigheter.

Vid en under året gjord värdering av riskkapitalrörelsens bolag, konstaterades att bolagens värden har förändrats både positivt och negativt. Detta har medfört en resultatpåverkan med -10,5 MSEK.

Samtliga värdeförändringar sammanfattas i nedanstående tabell.

	2005	2004
Fastigheter		
Realiserade	187,2	14,3
varav avvecklade verksamheter	19,7	0,0
Delsumma realiserade värdeförändringar	167,5	14,3
Omvärderingar	64,1	82,9
varav avvecklade verksamheter	-5,5	1,7
Summa fastigheter enligt resultaträkningen	237,1	95,5
Finansiella instrument		
Realiserade	0,2	0,6
Omvärderingar i långfristiga innehav	-10,5	0,0
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	2,6	0,0
Summa	-7,7	0,6

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Resultat före skatt	342,9	174,4	164,9	20,5
Nominell skattesats i Sverige, 28 %	-96,0	-48,8	-46,2	-5,7
Justering för ej avdragsgilla/skattepliktiga poster *)	73,4	2,2	39,2	0,1
Korrigerad tidigare års taxering/beräkning	1,1	-0,8	8,4	1,5
Redovisad skattekostnad	-21,5	-47,4	1,5	-4,1
varav i avvecklade verksamheter	-8,2	1,5	-	-
Summa kvarvarande verksamheter	-29,7	-45,9		

*) Avser försäljning av dotterföretag, likvidationsresultat m.m.

	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen		
Årets resultat före skatt	342,9	
Skattemässiga avskrivningar	-57,0	57,0
Skillnad skattemässig och bokföringsmässig vinst sålda fastigheter/andelar	24,9	-24,9
Värdeförändringar fastigheter	-64,1	64,1
Vinst vid försäljning av dotterbolag	-179,4	-82,9
Nyttjat underskottsavdrag	-67,3	67,3
Summa underlag	0,0	80,6
Skattekostnad 28 %	0,0	22,6
Omprövning tidigare års taxering	-1,1	
Summa aktuell/uppskjuten skatt	-1,1	22,6

Not 11 Förvaltningsfastigheter

FastPartner använder verkligt värde som värdering av fastigheterna i balansräkningen.

	Koncernen	
	2005	2004
Bokfört värde enligt tidigare principer	3 063,7	2 720,8
Ändrade redovisningsprinciper	207,1	94,2
Verkligt värde vid årets början	3 270,8	2 815,0
Försäljningar av fastigheter	-921,3	0,0
Förvärv av fastigheter	307,0	283,7
Investeringar i befintliga fastigheter	52,1	89,0
Värdeförändring	64,1	82,9
Valutaförändring	9,2	0,2
Verkligt värde vid årets slut	2 781,9	3 270,8
Varav pågående arbeten	25,4	10,6
Taxeringsvärde	1 161,5	1 213,1

Det verkliga värdet på FastPartners fastigheter enligt balansräkningen bestäms enligt en intern marknadsvärdering. Den interna värderingen baseras på en tioårsprognos för varje fastighet. Tioårsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. De prognosticerade betalningsströmmarna nuvärdeberäknas med en diskonteringsränta om 7,0 procent (7,5) liksom restvärdet som beräknas med ett avkastningskrav på mellan 6,5 och 12 procent, eller i genomsnitt 9,6 (9,7). För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt cirka 30 procent per år. (Se även redovisningsprinciper)

Den interna marknadsvärderingen uppdateras fortlöpande, med dels förvärv,

investeringar och försäljningar, dels väsentliga händelser som inte har beaktats i tioårsprognosen, till exempel större uthyrningar och uppsägningar. Den prisuppgång som har varit under året har föranlett en justering nedåt på avkastningskraven i kalkylerna. Beräkningen visar på en värdeuppgång på 64,1 MSEK motsvarande cirka 2 procent.

För att säkerställa den interna marknadsvärderingen har 25 fastigheter motsvarande knappt 40 procent av beståndet värderats av externa värderingsmän (DTZ) med erkända kvalifikationer. Den interna värderingen var härvid 20 MSEK eller 1,9 procent högre än den DTZ kom fram till. Osäkerhetsintervallet är normalt 5–10 procent på en värdering.

Antagande om ekonomisk uthyrningsgrad	År 1	År 5	Värdering	Värde/kvm
Bostäder	99,2 %	99,8 %	178	6 371
Fastigheter med låg vakans/långa kontrakt	98,0 %	99,1 %	541	11 665
Kontor/Blandfastigheter	80,3 %	92,1 %	1 078	7 982
Industrifastigheter	90,3 %	88,3 %	991	9 628
Totalt	88,2 %	92,0 %	2 788	8 950

Skillnaden mellan ovanstående värdering och balansräkningen utgörs av en värdereduktion som har sin grund i temporär skillnad vid förvärv av bolag.

Åtaganden

FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar om cirka 92 MSEK.

Resultat försäljning av fastigheter	Antal	2005	Antal	2004
Fastigheter sålda med vinst	15	189,3	0	0,0
Fastigheter sålda med förlust	2	-1,1	0	0,0
Försäljningsomkostnader m.m.		-1,0		0,0
Summa		187,2		0,0

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	9,3	7,4	5,1	4,8
Nyanskaffningar	0,9	2,3	0,9	0,7
Avyttringar och utrangeringar	-1,6	-0,4	-1,1	-0,4
Summa	8,6	9,3	4,9	5,1
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-5,0	-4,4	-3,0	-2,6
Avyttringar och utrangeringar	1,0	0,3	0,5	0,4
Årets avskrivning enligt plan	-1,6	-0,9	-0,6	-0,8
Summa	-5,6	-5,0	-3,1	-3,0
Planenligt restvärde vid årets slut	3,0	4,3	1,8	2,1

Not 13 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokf värde tSEK
I Moderföretaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
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
Kearco 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
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
Västeråhus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 545
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100%	497
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%	39 167
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Geflebostäd 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 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
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	176 383
Fastighetspartner Lunda Industriby AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 405
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 121
KB Avesta 1	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisken 13	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Tillkommer i koncernen				
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%	
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100%	
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%	
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%	

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokf värde tSEK
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%	
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%	
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%	
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100%	
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100%	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	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				1 541 527

Not 14 Aktier och andelar

Fastighetsrörelsen:	Org nr	Kapitalandel	Säte	2005	2004
Moderföretaget:					
HB Näringshuset	916637-2897	50%	Stockholm	19,7	19,7
Holmaveien 20 AS		10%	Oslo	2,3	1,6
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	50%	Stockholm	12,4	8,4
Summa				34,4	29,7

Andelarna i Deamatrix är eliminerade i koncernen och ingår i Förvaltningsfastigheter.

Riskkapitalrörelsen

Moderföretaget:					
Alberto Biani S.p.A	02453810240	24%	Italien	21,2	21,2
Linkmed AB	556543-6127	24%	Stockholm	45,3	29,9
Linktech AB	556516-1543	16%	Linköping	30,4	30,4
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	29%	Jönköping	8,1	8,1
Sygn Software AB	556566-9453	49%	Upplands Väsby	6,8	12,3
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24%	Stockholm	8,0	8,0
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	3%	Stockholm	1,8	-
Vue Interactive World AB	556648-8671		Stockholm	-	1,6
Delsumma				121,6	111,5
Snowdrops AB	556569-9310	1%	Stockholm	0,1	0,1
E-tel Ltd		3%	Storbritannien	0,0	11,0
Moving Digital AB	556615-7870	40%	Stockholm	0,0	5,2
Summa				121,7	127,8
Tillkommer i koncernen:					
Beep Network AB	556513-5299	18%	Stockholm	0,4	1,1
Summa riskkapitalrörelsen				122,1	128,9
Summa aktier och andelar				156,5	158,6

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Reversfordringar	91,9	55,2	144,0	104,2
Konvertibla skuldebrev	0,4	0,4	0,4	0,4
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,0	0,1	0,0
Summa	92,4	55,7	144,5	104,6

Specifikation förfallostruktur reversfordringar och konvertibla skuldebrev

Förfall	Genomsnittlig ränta	Belopp MSEK
2006	5,5	77,2
2007	4,5	1,2
2008		
2009		
2010		
>2010	2,5	13,5
Summa		91,9

Större delen av reverserna med förfall 2006 löper tills vidare.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Övriga förutbetalda kostnader, inkl lager, bränsle	8,0	6,2	7,6	5,4
Upplupna hyresintäkter	2,9	0,0	2,9	0,0
Summa	10,9	6,2	10,5	5,4

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Kassa och banktillgodohavanden	367,2	14,0	363,6	10,0
Kortfristiga placeringar	30,0	40,5	30,0	40,5
Likvida medel	397,2	54,5	393,6	50,5
Börsvärde på kortfristiga placeringar per 31/12	30,0	41,1	30,0	41,1

Not 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Avsättning för hyresgaranti	6,5	0,0	6,5	0,0
Avsättning enligt vinstdelningsavtal	21,5	17,0	0,0	0,0
Summa	28,0	17,0	6,5	0,0

Avsättningar enligt vinstdelningsavtal avser återköpsgaranti. Reglering bedöms ske 2006 om maximalt 34 MSEK.

Avsättning för hyresgaranti faller ut under 2006–2008 med maximalt 7,5 MNOK.

Avsättningar vid årets ingång	17,0	0,0
Avsättning för hyresgaranti	6,5	6,5
Avsättning för vinstdelningsavtal, ändrad bedömning	4,5	0,0
Avsättningar vid årets utgång	28,0	6,5

Not 19 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Temporära skillnader				
Fastigheter	– 1042,0	– 1105,2		
Uppskjuten skatteskuld 28 %	–291,8	–309,5		
Andelar i handel och kommanditbolag	309,0	446,8		
Uppskjuten skattefordran 28 %	86,5	125,1		
Underskottsavdrag	279,9	285,8	123,0	117,5
Uppskjuten skattefordran 28 %	78,4	80,0	34,4	32,9
Uppskjuten skattefordran/skuld	–126,9	–104,3	34,4	32,9

Uppskjuten skatteskuld	2005	2004
	Underlag 28 %	Underlag 28 %

Temporär skillnad avseende fastigheter

Vid årets ingång	– 1105,2	– 309,5	– 923,1	– 258,5
Förändring	63,2	17,7	– 182,1	– 51,0
Vid årets utgång	– 1042,0	– 291,8	– 1105,2	– 309,5

Temporär skillnad avseende andelar

Vid årets ingång	446,8	125,1	472,0	132,2
Förändring	– 137,8	– 38,6	– 25,2	– 7,1
Vid årets utgång	309,0	86,5	446,8	125,1

Underskottsavdrag

Vid årets ingång	285,8	80,0	245,0	68,6
Förändring	– 5,9	– 1,6	40,8	11,4
Vid årets utgång	279,9	78,4	285,8	80,0

Totalt

Vid årets ingång	– 372,6	– 104,3	– 206,1	– 57,7
Årets förändring	– 80,5	– 22,6	– 166,5	– 46,6
Vid årets utgång	– 453,1	– 126,9	– 372,6	– 104,3

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Fastighetslån	2 052,2	2 106,6	1 167,3	1 046,2
varav kortfristiga skulder enligt balansräkningen	650,5			
Byggnadskreditiv	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrig kortfristig upplåning	5,0	5,0	5,0	5,0
Checkräkning	0,0	55,8	0,0	55,8
Summa	2 057,2	2 167,4	1 172,3	1 107,0
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	60,0	60,0	60,0	60,0
Outnyttjad del	-60,0	-4,2	-60,0	-4,2
Utnyttjat kreditbelopp	0,0	55,8	0,0	55,8

Nedan redovisas löptiden och räntebindning på koncernens fastighetslån.

Förfalloår	Medelränta	Räntebindning	Låneavtal
2006	2,8	917,5	650,5
2007	6,3	347,6	234,0
2008	4,9	526,6	526,6
2009	4,4	200,8	581,4
2010	6,9	59,7	59,7
>2010	-		
Summa	4,2	2 052,2	2 052,2

Av ovanstående volym fastighetslån är cirka 650 MSEK att betrakta som kortfristiga på balansdagen.

Finansiell riskhantering

Den största enskilda risken i FastPartners verksamhet är att sakna erforderlig finansiering. FastPartner har idag inga bekräftade kreditavtal utöver checkräkningskrediter och räntebundna krediter. För att hantera refinansieringsrisken och likviditetsrisken har FastPartner som mål att arbeta fram kreditramar inom vilka löften om refinansiering finns. Ränterisken hanteras genom att viss del av låneportföljen löper med fast ränta. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Bolaget strävar efter en lång genomsnittlig löptid och en låg genomsnittlig räntenivå. FastPartner har inga räntederivat för räntesäkring.

Kreditrisk i rörelsen uppstår löpande genom obetalda hyresfordringar. För att hantera kreditrisker har FastPartner som policy att ta ut kreditupplysning på hyresgäster innan kontrakt tecknas, samt krav på säkerheter i form av bankgaranti eller motsvarande för delar av hyresperioden. Den maximala kreditexponeringen motsvaras av det finansiella tillgångarnas bokförda värde. Under året har resultatet belastats med 1,6 (2,5) MSEK för nedskrivning av finansiella fordringar. 2005-12-31 förekom inga väsentliga koncentrationer avseende kreditrisk.

Not 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Skulder till närstående, Compactor Fastigheter AB	13,0	13,0	13,0	13,0
Övriga skulder	0,8	0,7	0,6	0,4
Summa	13,8	13,7	13,6	13,4

Not 22 Upplysningar om transaktioner med närstående

Skulden till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, har under året amorterats med 0 (0) MSEK. Lånet löper med 5,0 procents ränta. Under året har ränta kostnadsförts med 0,6 (1,2) MSEK.

Under året har Compactor ställt ut en option till FastPartner att förvärva 197 900 aktier i Linkmed AB till en kurs av 36,60 kr/aktie. Optionen värderas per 31/12 2005 till 1,7 MSEK men har ännu inte utnyttjats.

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

Till Deamatrix Förvaltning AB har under året utbetalats 14,4 MSEK i lån och kapitaltillskott.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Förutbetalda hyror	47,4	28,8	45,8	26,2
Upplupna räntekostnader	10,5	11,4	6,9	6,5
Övriga upplupna kostnader	8,5	9,3	8,1	10,2
Summa	66,4	49,5	60,8	42,9

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Fastighetsinteckningar	2 244,9	2 469,0	0,0	0,0
Företagsinteckningar	2,4	7,6	0,0	0,0
Andelar	0,0	0,0	402,2	284,7
Kassa och bank	26,3	25,9	26,3	25,9
Summa	2 273,6	2 502,5	428,5	310,6

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Borgensåtaganden	20,8	20,8	1639,5	1802,2
Garanti för avyttrade bolag *)	12,5	17,0	25,0	25,0
Betalningsansvar för skulder i handel och kommanditbolag	1,2	3,6	603,9	668,0

I beloppet borgensförbindelser i moderföretaget ingår borgen för dotterföretags skulder till kreditinstitut om 745,0 (1 073,6) 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 1 (0) nytt avtal ingåtts, och inga avslutats.

Kapitaltäckningsgaranti för Deamatrix Förvaltning AB till och med 2006-12-31 gemensamt med Peab Sverige AB.

Not 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Medelantal anställda	26	27	13	13
varav män	20	23	9	8
Löner och ersättningar				
Styrelse och vd	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	10,1	9,6	7,1	4,8
Summa	11,7	11,2	8,7	6,4
	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Sociala kostnader				
Styrelse och vd	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	3,0	5,7	2,8	3,4
varav pensionskostnader	1,7	2,5	1,5	1,6
Summa	3,5	6,2	3,3	3,9
Ersättning till revisorer				
Avseende revision	0,7	0,5	0,7	0,5
Övriga konsultationer	0,2	0,3	0,2	0,3

Till styrelsen har utgått ersättning om 613 (600) tkr, varav ordföranden erhållit 200 (150) tkr och övriga ledamöter 75 tkr vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 37,5 tkr. 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 308 (382) tsek. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månaders vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser utöver årlig premie under anställningen föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens ordförande.

Till övriga ledande befattningshavare, totalt 2 (2) personer har utgått fast lön inkl bilförmåner om 1 945 (1 442) tsek. Pensionspremier om 1 155 (839) tsek har erlagts. Vid uppsägning från företagets sida åger 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 beskrivningen under not 1 Redovisningsprinciper betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecia som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan klassas den som premiebestämd.

Under året har ITP premier om totalt 860 (823) erlagts.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen, bolagets förvaltning samt rådgivning och annat biträde som föranletts av iakttagelser vid sådan granskning. Allt annat är andra uppdrag.

Sjukfrånvaro	2005	2004
Totalt	3%	4%
Långtidssjukfrånvaro	1%	3%
Sjukfrånvaro för kvinnor	0%	0%
Sjukfrånvaro för män	2%	3%
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	0%	0%
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	2%	3%

Siffror anges inte för moderföretaget då grupperna är alltför små.

Not 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	–0,9	0,9	–1,6	–0,2
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	–1,9	0,2	–1,8	0,2
Denna differens ingår i förändring av rörelsekapital				

Not 28 Händelser efter balansdagen

Efter periodens slut har en fastighet i Lunda förvärvat för 55 MSEK.

Styrelsen har beslutat att föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas med 1,25 kr/aktie. Föregående år beslutades om en utdelning om 0,65 kr/aktie som utbetalades till aktieägarna under året.

Årsredovisningen undertecknades och godkändes av styrelsen för publicering den 10 mars 2006.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står	
Fria reserver	196 194 477
Årets resultat	166 449 250
Summa	362 643 727

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Utdelning 1,25kr per aktie	63 750 000
Balanseras i ny räkning	298 893 727

I bolaget finns 2 711 212 återköpta aktier som ej är utdelningsberättigade. Om antalet återköpta aktier förändras fram till avstämningsdagen kan utdelningsbeloppet komma att justeras.

STYRELSENS YTTRANDE OM FÖRSLAG TILL UTDELNING

MOTIVERING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2005. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Koncernens egna kapital uppgår till 1 179,4 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 991,5 MSEK av vilka 362,7 MSEK är utdelningsbara.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 63,8 MSEK och utgör 62 procent av årets förvaltningsresultat och 23 procent av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar. Ambitionen är att utdelningen skall uppgå till en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Koncernen och moderföretaget har en mycket god likviditet och soliditeten som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent minskar momentant med 1 procentenhet till 32 procent.

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

Stockholm den 24 februari

Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 10 mars 2006



Peter Lönquist
Styrelseordförande



Jens Engwall



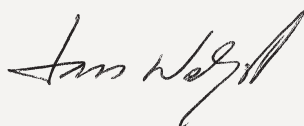
Lars Karlsson



Christopher Johansson



Ewa Glennow



Lars Wahlqvist



Sven-Olof Johansson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2006

Deloitte AB



Jan Bergman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i FastPartner AB

Organisationsnummer 556230-7867

Vi har granskat årsredovisningen på sidorna 6-46, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 14 mars 2006

Deloitte AB



Jan Bergman
Auktoriserad revisor

STYRELSE



PETER LÖNNQUIST

Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
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).



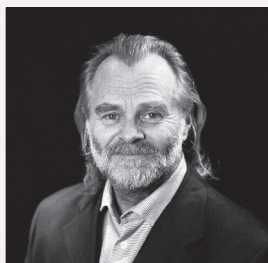
EWA GLENNOW

Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör i
Marginalen AB.
Ledamot av FastPartners
styrelse sedan 2005.
Antal aktier i FastPartner:
0.



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:
41 812 (förra året: 27 812).



LARS KARLSSON

Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners
styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: Bland annat,
Cambio Healthcare Systems
AB, Litium Affärskommuni-
kation 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 Gruppitalan
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 FastPartnerkoncernen.

Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående:

37 908 000

(förra året: 37 894 000).



ANDERS LARSSON

Stockholm, född 1964.
Ekonomichef/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 AB.

Huvudansvarig auktoriserad revisor.

JAN BERGMAN

Född 1951.

NY LEDNINGSGRUPP FRÅN 2006-01-01



ANDERS LARSSON

SVEN-OLOF JOHANSSON

PER-ARNE JOHANSSON

HÅKAN BOLINDER

JOHAN BÖCKERT
Förvaltningschef

ANDERS SVENSSON
Regionchef

PER SJÖLING
Marknadschef

Förvaltningschef

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fulltuthyrd 2006 **
Arbetslaget 1*	Elektrav 83–85 Lerkrogsv 13	Västberga	8 000	9 900	4 150	0	5 750	0	0	0	19 000
Arbetslaget 2 *	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	18 200
Timpenningen 5 *	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	9 300
Arbetsbasen 3 *	Elektrav 68 Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	800
Lönelistan 1*	Elektrav 79–81 Västbergav 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 400
Lönelistan 2 • ○	Västbergavägen 18–20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2 • ○	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	900
Particentralen 8 *	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	4 550
Summa Västberga o Årsta			54 476	61 253	14 563	0	42 584	4 106	0	0	56 150

REGION STOCKHOLM KNIVSTA, MÄRSTA OCH UPPLANDS VÄSBY

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fulltuthyrd 2006 **
Märsta 11:8 ○	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	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	7 450
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	5 100
Märsta 1:189	Märsta centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	3 600
Märsta 1:190	Märsta centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	3 850
Märsta 1:191	Märsta centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 050
Märsta 1:192 *	Märsta centrum	Märsta	3754	3137	0	3137	0	0	0	0	2 000
Märsta 1:193	Märsta centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 470
Märsta 1:194	Märsta centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	1 400
Märsta 1:217	Märsta centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	5 800
Märsta 1:199	Märsta centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	2 600
Märsta 1:200	Märsta centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	3 850
Märsta 1:201	Märsta centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	600
Märsta 1:202	Märsta centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 730
Märsta 1:203 ○	Märsta centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	628
Steninge 8:313 *	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	472	0	0	0	205
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 275
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 068
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta	2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	910
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta	572	674	0	0	674	0	0	0	585
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta	458	486	0	0	486	0	0	0	300
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta	4 580	550	0	0	550	0	0	0	390
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta	21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	2 550
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	3 900
Summa Knivsta, Märsta och Upplands Väsby			176 697	61 814	9 253	13 527	28 799	4 300	5 935	0	53 311

* Tomträtt

** Hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

○ Obebyggd fastighet

REGION STOCKHOLM LUNDA/SPÅNGA VEDDESTA SUNDBYBERG

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Robertsfors 3 *	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	4 800
Robertsfors 4 *	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	5 400
Rånäs 1 *	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	36 000
Skebo 3 *	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 350
Skultuna 1 *	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	7 200
Skultuna 2 *	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 500
Skultuna 5 *	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 125
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 800
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	835
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	2 500
Avesta 1 *	Avestagatan 61	Spånga	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 860
Domnarvet 41 *	Gunnebogatan 32A	Spånga	436	668	0	0	668	0	0	0	685
Domnarvet 43 *	Gunnebogatan 30	Spånga	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 350
Domnarvet 44 *	Gunnebogatan 22	Spånga	456	690	0	0	690	0	0	0	800
Domnarvet 45 *	Gunnebogatan 32B	Spånga	436	783	0	0	783	0	0	0	870
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 550
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 288	970		4 318	0	0	0	3 750
Summa Lunda/Spånga, Veddesta, Sundbyberg			185 234	96 978	36 690	1 740	56 020	2 441	88	0	94 375

REGION STOCKHOLM TÄBY DANDERYD LIDINGÖ

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	1 900
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A-34	Täby	21 647	12 945	12 344		601				15 270
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	8 000
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	11 750
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	163
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 500
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	690
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Danderyd, Täby, Lidingö			65 756	37 941	20 620	12 109	5 212	0	0	0	41 273
Summa Region Sthlm			500 198	270 208	82 892	30 931	136 637	10 847	8 902	0	255 019

REGION GÄVLEBORG

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	15 750
Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	139	0	1 741	0	1 242
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	1 609	0	1 342
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	1 611	0	1 345
Norrull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	2 385
Norrull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	3 778
Norrull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 103

forts Region Gävle

Norrull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	938
Norrull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 041
Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Väster 16:9	Valbogatan 2 A–B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	860
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	1 777
Norrull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	1 900
Väster 4:3	Västra vägen 54–56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	2 300
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn	78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	14 500
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle	22 900	8 647	0	0	8 647	0	0	0	4 900
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle	39 300	33 911	0	0	33 911	0	0	0	25 900
Summa Region Gävleborg			181 165	126 596	3 782	440	85 199	0	21 060	16 115	81 061

REGION VÄST

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Pelargonian 6	Ågatan 18	Möln dal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 750
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5–17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	2 250
Backa 22:7 *	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	1 670
Backa 22:16 *	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	1 000
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Möln dal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 450
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Möln dal	5 800	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	3 960
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 435
Summa Region Väst			68 741	23 109	3 047	6 819	13 243	0	0	0	17 515

REGION ÖVRIGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Blyet 5 *	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 800
Hammaren 12	Täppgatan 22–24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	1 510
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje	3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 600
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4–8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 529	2 457	273	0	1 201	0	4 000
Summa Övriga			18 035	12 222	1 767	3 555	4 022	0	2 879	0	9 910

Summa Sverige (m²)

750 104 419 913 89 721 38 190 235 079 10 847 29 962 16 115 353 595

Summa Sverige (%)

21,4 9,1 56,0 2,6 7,1 3,8

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m ²)	Uthyrnings- bar area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning	Fullt uthyrd 2006 **
Näringen 5:1 *	Lötängsgatan 14–16	Gävle	31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0	
Krejaren 2	Östermalmstorg 1,3	Stockholm	1 568	4 919	2 880	300	0	0	1 739	0	
Summa Delägda (m²)			32 845	25 319	4 920	300	18 360	0	1 739	0	
Summa Delägda (%)					19,4	1,2	72,5	0,0	6,9	0,0	

ORDLISTA, DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROCENT

Driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

EKONOMISK VAKANSGRAD

Redovisad vakans dividerat med totalt bedömt hyresvärde.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt exklusivt försäljningar och nedskrivningar.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

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

HYRESVÄRDE

Total möjlig hyresintäkt.

JÄMFÖRBART BESTÅND

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

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder som löper med avtalad ränta.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.

SYNLIGT KAPITAL

Bokfört eget kapital.

SYNLIGT EGET KAPITAL/AKTIE

Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter.

ADRESSER

FASTPARTNER AB (PUBL)

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

FASTPARTNER AB GÖTEBORG

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

FASTPARTNER AB GÄVLE

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

FASTPARTNER AB SPÅNGA/JÄRFÄLLA

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

FASTPARTNER AB MÄRSTA

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

FASTPARTNER AB VÄSTBERGA

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



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