



FastPartner

Årsredovisning 2000



Innehåll

Affärsidé, mål och strategi	3
Bolagsstämma	3
2000 i korthet	3
Informationstillfällen 2001/2002	3
Vd har ordet	4
Aktie och ägare	10
Verksamhetsbeskrivning	11
Fastighetsbestånd	12
Risikkapitalrörelsen	17
Miljö	20
Marknadsposition	21
Fem år i sammandrag	25
Nyckeltal	25
Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Tilläggsupplysningar	37
Noter	40
Förslag till resultatdisposition	50
Revisionsberättelse	51
Styrelse	52
Ledning och revisorer	54
Fastighetsförteckningar	55
Adresser	59



Affärside, mål och strategi

FastPartner ska:

- äga och förvalta egna fastigheter i expansiva orter
- förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- prioritera kommersiella- och projektfastigheter i Stockholm
- prioritera värdetillväxt och kassaflöden
- i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik

Bolagsstämma

Tisdagen den 24 april 2001 klockan 16.00
i Sturesalen Biblioteksgatan 29, Stockholm

2000 i korthet

Hyresintäkter, MSEK	341
Driftnetto, MSEK	206
Resultat, MSEK	24
Förvaltningsresultat, MSEK	
(exklusive reavinst/förlust, poster av engångskaraktär och avskrivningar)	15
Soliditet, %	21
Räntetäckningsgrad, ggr	1,12

Informationstillfällen 2001/2002

24 april 2001	Delårsrapport per 31 mars 2001
23 augusti 2001	Delårsrapport per 30 juni 2001
1 november 2001	Delårsrapport per 30 september 2001
februari 2002	Bokslutskommuniké för 2001





Vd har ordet

Rött och svart

En av den franska litteraturens mest kända romaner har fått låna sin titel till ovanstående rubrik. Detta därför att också en fransman har skapat vår nya logotyp i rött och svart som återfinns på årsredovisningens omslag. Den svarta färgen symboliserar det jordbundna, stabila och säkra som våra fastigheter utgör i vår tillgångsmassa medan den röda färgen symboliserar det mer levande och engagerade humankapitalet som finns i vår riskkapitalverksamhet. Logotypen har också utgjort en viktig del i det nya profileringsprogram som lanserades i februari med anledning av vårt namnbyte till FastPartner.

År 2000 genomfördes bolagets nya strategi "att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik". Bolagets entré som en mindre aktör i IT-världen möttes med ett mottagande som jag inte kunnat förutse, nämligen med en tredubblad aktiekurs. Detta var visserligen i en tid då IT-bolagen värderades efter förväntningar och inte efter vinster och kassaflöden. Min affärsidé var inte att gå in på en marknad som var värderad på ett konstlat sätt för att på så sätt få upp aktiekursen, utan min idé var att finnas etablerad på IT-marknaden den dag då riskkapitalet blev en bristvara. I årsredovisningen förra året, när marknaden översvämmades av riskvilligt kapital, skrev jag följande: "Fastigheterna kan genom kassaflöden, lånemöjligheter eller försäljningar generera kapital till IT-bolagen. Detta är inte minst viktigt i kommande tider då riskvilligt kapital kanske inte blir lika tillgängligt som för närvarande. Utsikterna till goda affärsmöjligheter kommer i framtiden öka väsentligt för de bolag som själva kan generera sitt kapitalbehov." Att mina tvivel skulle besannas så eftertryckligt och så snabbt kunde jag dock inte ana. Nu finns inte den

marknad längre som värderade bolagen utifrån drömmar och förväntningar. Numera sätter kassaflöden, vinster och tillgång till riskkapital priset. Ur min synvinkel är denna marknad mycket mer intressant och skapar helt andra möjligheter till goda affärer än marknaden för ett år sedan. De nya värderingsnormerna minskar naturligtvis värdet på bolag som befinner sig i ett utvecklingsstadium med negativt kassaflöde. Där befinner sig nu övervägande projektbolag inom IT-sektorn. Hur har då FastPartners IT-satsningar klarat sig värdemässigt i rådande marknadssituation? Det bedömda samlade värdet av dessa tillgångar överstiger väsentligt de bokförda värdena. Detta inte minst beroende på att FastPartner förvärvade andelarna i de 10 aktuella bolagen av sitt moderföretag med det uttalade villkoret att affären skulle göras på för FastPartner gynnsamma villkor vilket också skedde.

Fastigheter

Fastigheter är och kommer att vara det i särklass viktigaste verksamhetsområdet för FastPartner. Fastigheternas överskott, i den mån de inte behöver reinvesteras i fastighetsrörelsen, utgör en förutsättning för bolagets icke fastighetsrelaterade investeringar. Förändringar i fastighetsbeståndet ser jag som en nödvändighet för att uppnå maximal avkastning och stora förändringar har skett under året. Vi har bland annat tagit till vara det ökade intresset i Göteborg för bostadsrätter och sålt en fastighet för 180 MSEK. De tre senaste åren har andelen bostäder i beståndet minskat. FastPartner har vidare avvecklat hela sitt bestånd i Linköping för drygt 145 MSEK för att öka koncentrationen på de prioriterade marknaderna Stockholm, Göteborg och Gävle. Även beståndet i Norge har reducerats. Jag bedömer det viktigt att ytterligare förbättra vår likviditet och våra kassaflöden.

Vi ska öka fokuseringen på nya projektfastigheter i Stockholm där möjligheterna till större utväxling på insatt kapital är uppenbara.

Projektfastigheter

Nyckeln till framgång med projektfastigheter är att hitta ett objekt och implementera en affärsidé som tillför fastigheten ett mervärde utöver vad en vanlig renovering skulle medföra. Några sådana exempel har vi i vår egen projektfastighetsportfölj. Den välkända restaurangen Stallmästaregården belägen på en fastighet vid Brunnsviken i Haga har byggts ut och kompletterats med ett hotell på 70 rum i en miljö som saknar konkurrens. Märsta Centrum, som tappat marknadsandelar byggs om och förnyas bland annat genom ett avtal med JM Bygg som förvärvar byggrätter av FastPartner. JM kommer i egen regi bygga tre fastigheter för bostadsrättsändamål i centrumet. Detta stärker både boendet och handeln samtidigt som FastPartner tillförs kapital till den kommersiella utvecklingen. Denna investering ska leda till att vi kan inviga ett modernt och rationellt Märsta Centrum hösten 2002. Uppförandet av ett högteknologiskt forskningscentrum för Sandvik i Västberga på gammal industri- mark ger hela området, där vi är den dominerande fastighetsägaren, ett lyft och draghjälp till nya etableringar av samma dignitet. Slutligen Folkanfastigheten på Östermalmstorg som ska förädlas och bli ett nytt "landmark" i Stockholms mest centrala läge. Detta sätt att arbeta med projektfastigheter ser jag som den lönsammaste delen av fastighetsmarknaden men också där kravet på en utpräglad innovationsförmåga är stort. FastPartner kommer att fortsätta att ha fokus på projektfastigheter i Stockholm. Ett område vi nu arbetar med och som är särskilt lämpat för projektfastighet eller "specialbyggnation" är Lunda. Anled-

ningen härtill återfinner ni längre fram i årsredovisningen under rubriken Lunda i fastighetsregion Stockholm.

Fastighetsbeståndets värde

Jag har de tre senaste åren i årsredovisningen redovisat min personliga uppfattning om värdet på varje regions fastighetsbestånd. Jag redovisar denna uppfattning då det kan ha sitt intresse att få veta vd:s och tillika majoritetsägarens personliga uppfattning om värdet av bolagets mest väsentliga tillgångar. Värdena som återfinns i tabellen bygger inte på en nuvärdesberäkning av fastigheternas intäktsströmmar under tio år utan baseras på min kunskap, erfarenhet, och känsla för till vilket pris fastigheterna kan säljas.

Region	Värde MSEK 2001
Stockholm	1 750
Gävleborg	715
Väst	800
Öresund	200
Norge	160
Totalt	3 625

Konkurrenssituation

Min gamla käpphäst är att alla de fastighetsbolag som varit föremål för bankstödda rekonstruktioner, närmare hälften av alla fastighetsbolag på börsen, har snedvridit konkurrensen i fastighetsbranschen. Lång tid har gått sedan fastighets- och finanskrisens dagar och då bankerna satte tidigare kraschade fastighetsbolag på börsen med stinna kassor, låga bokvärden och låg belåning. Det uppstod en obalans med icke "subven-



tionerade" fastighetsbolag som drogs med höga räntekostnader, dålig likviditet och amorteringskrav. Efterdyningarna från fastighetskrisen har påverkat FastPartner ända in i resultat- och balansräkningarna för år 2000. Det är först år 2001 som vi kan leva under nya betingelser och vårda vårt fastighetsbestånd på ett effektivare och friare sätt. Vi behöver inte sälja fastigheter av rena likviditetsskäl utan kan avväga en affär med hänsyn tagen till kassaflödeseffekter, strategiska konsekvenser och liknande. Resan har varit lång och mödosam men vi nådde målet. Litet skämtsamt men med viss stolthet kan jag konstatera att efter Fastighetspartners och Landeriets fusion i mitten av 90-talet gäller ej längre den gamla devisen att man inte kan binda ihop två sänken till ett flöte.

Med vårt alltmer koncentrerade fastighetsbestånd i attraktiva regioner och med den efterfrågan de färdigförädlade projektfastigheterna skapar kommer FastPartner hävda sig väl på fastighetsmarknaden mot andra större konkurrenter som Skandia, Tornet, Wihlborgs, Drott och Castellum med fler.

Riskanalys

Min bedömning är att inflationen under de närmaste åren kommer att fortsätta ligga på en låg nivå och att inga större ränteförändringar sker, dock att inslag av perioder med viss ränteoro kan förekomma. Politiska regleringar och beslut som baseras mer på partipolitik än på sakliga motiv är som alltid en fara för den verksamhet som drabbas. Ett slående exempel på detta är bostadspolitikerna som genom skatter och förordningar i stort sett slagit ut all nyproduktion av hyreslägenheter. För tillväxtkommuner kommer detta att betyda att de lång tid framöver får leva med sådana missförhållanden som till slut också kommer att slå tillbaka på övriga kommuner. Att medvetet och i stor skala

hämna utvecklingen på de orter som fått del av tillväxten är ett stort risktagande då konsekvensen är uppenbar att arbetstillfällen och kunskaper försvinner över landets gränser.

Jag tror att hyresmarknaden framöver kommer att vara fortsatt stark även om hyresnivåerna i Stockholms city dämpas med hänsyn till de många IT-bolagens sortier från denna marknad.

Utbudet av fastigheter har det senaste halvåret ökat samtidigt som de stora strukturella fastighetsaffärerna har avklingat. Den mest likvida marknaden just nu är bostadsfastigheter som efterfrågas av bostadsrättsföreningar och kommersiella fastigheter med värden upp till 10 MSEK där stort intresse finns hos många privatpersoner. Av de fastighetsförsäljningar som FastPartner har gjort under det senaste halvåret kan slutsatsen dras att priserna ligger kvar på en hög nivå men att det tar längre tid att komma till avslut. Prisbilden framöver blir i hög grad kopplad till tillväxten.

För vår riskkapitalverksamhet ser jag det som lämpligast att ha en avvaktande inställning och satsa på de bolag vi redan har i portföljen och med fokusering på bolag inom IT- och medicinsk teknik.

Några av våra portföljbolag kommer under 2001 att bli "exitmogna" vilket gör att förändringar i portföljen kan bli aktuella.

Aktien

Kursen på aktien det senaste året har speglat den turbulens som gällt för aktier i den nya ekonomin trots att vi huvudsakligen är ett fastighetsbolag. När FastPartner i februari 2000 presenterade sin nya affärsstrategi att utöka verksamheten med en portfölj av IT- och Internetaktier ökade bolagets marknadsvärde från drygt 350 MSEK till en miljard över en dag. Genom att aktien steg från 7 till 22 kronor



bedömde marknaden att vår IT-investering på 71,5 MSEK i själva verket var värt 700 MSEK. Jag anser dock att en aktiekurs om 22 kronor väl kan motiveras med enbart fastighetsportföljens värde och där projektfastigheter samt riskkapitalrörelsen kan ses som ett tillkommande bonusvärde.

Det har inte varit bra att aktien ena dagen haussas upp av marknaden som tillhörande den nya ekonomin med dess dåvarande orealistiska förväntningar för att sedan följa med i den stora nedgången av samma aktier trots att FastPartner i allt väsentligt ska betraktas som ett fastighetsbolag. Vi har i vår information varit mycket tydliga när vi presenterat det nya verksamhetsområdet och dess omfattning i förhållande till vår kärnverksamhet, fastigheter. Genom att fullfölja de fastlagda strategierna och arbeta långsiktigt får marknaden framöver bättre kunskap om och förståelse för de affärsmöjligheter som finns i FastPartner.

Stockholm i februari 2001



Sven-Olof Johansson

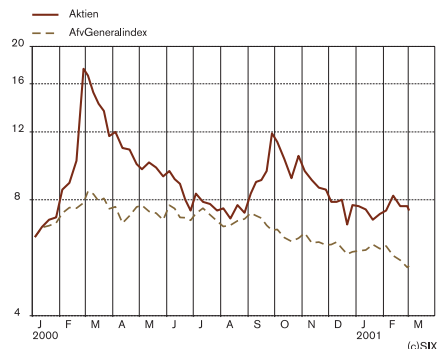
PS. Författarnamnet till romanen Rött och Svart är Stendhal. DS.



Aktie och ägare

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 31 DECEMBER 2000

Ägare	Antal	Andel,%
Compactor Fastigheter AB och Sven-Olof Johansson närstående	33 558 882	62,48
Posten AB	4 038 435	7,52
Royal TR Corp of Canada	1 695 800	3,16
Tenkob AB	1 000 000	1,86
Proland i Kalmar AB	793 000	1,48
Bataurus	711 000	1,32
Övriga ägare, 3 013 stycken	11 914 095	22,18
Totalt	53 711 212	100,00



Institutionella aktieägare innehar cirka 11 % av aktiekapitalet och antal röster varav utländska institutioner äger cirka 3,5 %.

AKTIEFÖRDELNING PER DEN 31 DECEMBER 2000

Antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Kapital- andel, %
1–1 000	1 734	57,4	961 321	1,8
1 001–2 000	460	15,2	793 091	1,5
2 001–5 000	419	13,9	1 585 024	3,0
5 001–10 000	202	6,7	1 693 473	3,1
10 001–20 000	98	3,3	1 502 674	2,8
20 001–50 000	64	2,1	2 009 316	3,7
50 001–100 000	26	0,9	1 850 283	3,4
100 001–	16	0,5	43 316 030	80,7
Summa	3 019	100,0	53 711 212	100,0

AKTIEKAPITALUTVECKLING FRAM TILL DEN 31 DECEMBER 2000

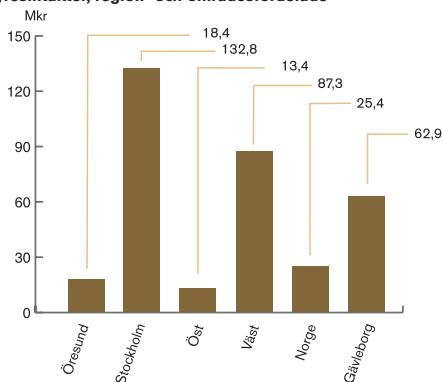
År	Förändring	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av AK MSEK	Totalt AK MSEK
1990	Ökning	211 000	669 980	21,1	67,0
1991	Ökning	75 000	744 980	7,5	74,5
1992	Ökning	184 633	929 613	18,5	93,0
1993	Ökning	1 456 393	2 386 006	145,6	238,6
1993	Nedsättning	-	2 386 006	-214,7	23,9
1993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

Verksamhetsbeskrivning

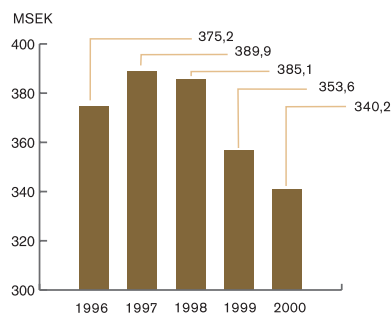
REGION (BELOPP I MSEK)

	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde IB (MSEK)	Direkt- avkastning %	Vakans %
Gävleborg	62,9	46,0	108	618,1	7,4	0,4
Öresundsregionen	18,4	11,3	24	174,6	6,5	1,9
Väst	76,7	39,1	128	731,5	5,3	13,0
Öst	5,4	3,1	13	71,8	4,3	16,1
Stockholm	132,8	95,2	206	1 340,4	7,1	11,4
Norge	15,9	7,6	18	140,2	5,4	17,0
Justering sålda fastigheter	28,1	21,4	52	429,2	5,0	5,8
Delsumma	340,2	223,7	549	3 505,8	6,4	9,4
Justering för övriga intäkter, fastighetsadministration	1,3	-17,7				
Internhyra	-0,7					
Summa	340,8	206,0				

Hyresintäkter, region- och områdesfördelade



Hyresintäkter

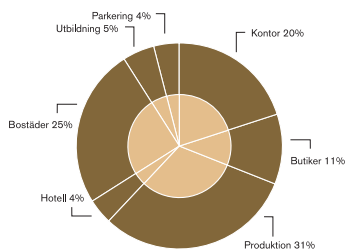


FASTIGHETSSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 1999

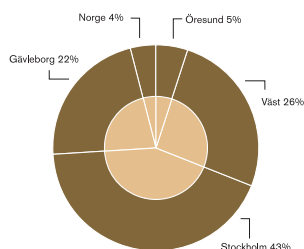
Delmarknad	Tomtareal area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbara areans fördelning (%)*						
			1	2	3	4	5	6	7
Region Väst	185 836	137 431	15,2	7,4	21,0	6,2	44,6	5,7	0,0
Region Öresund	17 829	24 340	1,4	9,5	0,1	0,0	88,9	0,0	0,0
Region Stockholm	334 890	208 720	29,6	9,5	47,4	5,3	7,7	0,5	0,0
Region Gävleborg	74 360	107 878	5,3	18,3	18,1	0,0	25,6	16,9	15,8
Norge	17 111	17 816	47,7	0,0	52,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	630 026	496 185	19,6	10,6	31,7	3,9	25,2	5,5	3,5

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

Ytor fördelade per lokaltyp



Ytor fördelade på region och områden



Öresundsregionen

I den starkt expanderande Öresundsregionen äger FastPartner åtta totalrenoverade hyresfastigheter med A-läge i centrala Ystad och en centralt belägen hyresfastighet i Malmö. Fastigheternas skick och läge gör att de i framtiden kan bli intressanta förvärv för bostadsrättsföreningar.

Region Väst

Under 1999 beslöt FastPartner att erbjuda hyresgästerna i fastigheten Masthugget 5:11 att via en bostadsrättsförening förvärva fastigheten. Förhandlingarna med bostadsrättsföreningen ledde till avslut och fastigheten såldes den 1 oktober 2000. Detta var det första steget i bolagets strategi att överlåta några av sina bostadsfastigheter i regionen till hyresgästerna. Intresset för bostadsrätter är stort i Göteborg och vår bedömning är att det i dessa affärer finns uppenbara fördelar för såväl säljare som köpare. Förhandlingar pågår om ytterligare försäljningar.

FastPartner ökar sin fokusering på projektfastigheter. Eftersom vi prioriterar våra egna fastigheter är det naturligt att vi utvärderar de affärsmöjligheter som fastigheten Backa 27:6 erbjuder. Fastigheten har en tomtareal på 57 000 kvm, byggrätter på cirka 30 000 kvm och är centralt belägen vid Göta Älv. Detta sammantaget gör att vi bedömer utvecklingspotentialen som stor.

Hyresfastigheterna i Göteborg har bra läge och hög attraktivitet med undantag av Bergsjön, som dras med dåligt rykte. Detta har medfört att många lägen-

heter i dag står tomma. FastPartner har dock lagt ned resurser på att fräscha upp området och bryta den negativa trenden, samtidigt som andra fastigheter i området har fått nya ägare med samma ambitioner.

De kommersiella fastigheterna har en god positionering på marknaden och ligger väl till för att kunna tillgodose hyresgästernas ofta högt ställda krav.

Region Öst

Region Öst med kärnverksamheten i centralt belägna fastigheter i Linköping kommer genom att Linköpingsfastigheterna sålts att upphöra som en självständig region i organisationen. De kvarvarande fastigheterna i Åtvidaberg och Tranås överförs till region Väst och fastigheten i Norrköping till region Stockholm.

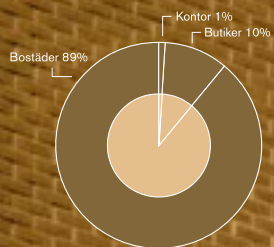
Region Stockholm

De fastighetsförsäljningar som gjorts i andra regioner under året har i stor utsträckning skett för att kunna fullfölja bolagets strategi att utveckla sitt fastighetsbestånd i Stockholm. Denna region är och kommer även fortsättningsvis att vara vår mest prioriterade marknad, inte minst med hänsyn till tillväxtens struktur i Sverige. FastPartners strategi är att prioritera kommersiella fastigheter före bostadsfastigheter.

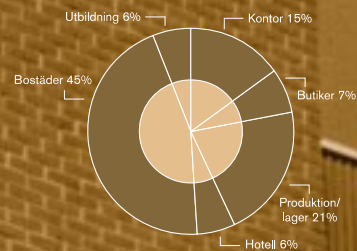
I Västberga, Lunda och Märsta är fastighetsinnehaven stora, vilket ger FastPartner en dominerande ställning i dessa områden. Fastigheten Fogden 4 ligger i Täby med direkt anslutning till E 18. För Täbyborna och många stockholmare är fastigheten känd som "Ica-stop". Hela markplanen är upplåtet till en av Icas



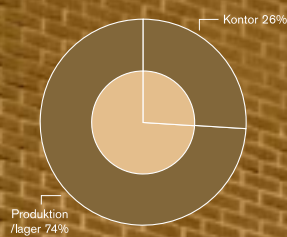
Ytfördelning Öresundsregionen



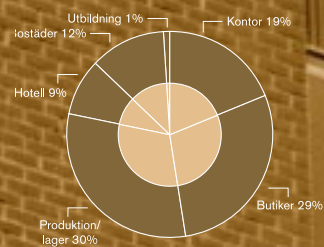
Ytfördelning region Väst



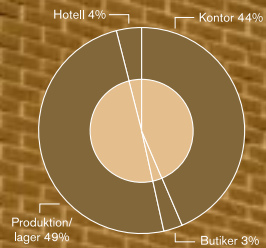
Ytfördelning Västberga



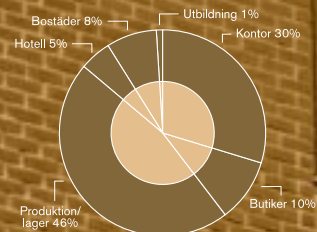
Ytfördelning Märsta



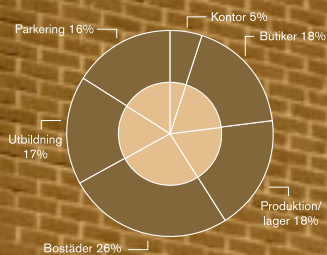
Ytfördelning Lunda/Spånga



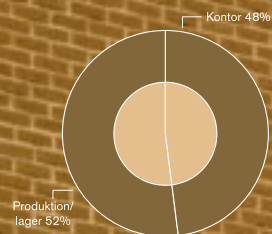
Ytfördelning region Stockholm



Ytfördelning region Gävleborg



Ytfördelning Norge





Projekt Folkan: Arbetet med planeringsprocessen för att riva denna fastighet och bygga ett hotell på drygt 200 rum pågår för fullt. Fyra olika fasadförslag har tagits fram och det nu redovisade är det som anses bäst bevara Östermalmstorgs nuvarande karaktär. Projektet ägs till hälften var av FastPartner och PEAB.

största butiker. Uthyrningen av fastighetens kontors- ytor, bestående av två och ett halvt plan, har däremot varit svårare än förväntat, med följd att ett plan alltså står tomt. Vi räknar därför inte med att ha fastigheten fullt uthyrd förrän i slutet av år 2001.

I regionens fastighetsbestånd ingår tre hotell- fastigheter varav två har First Hotel och ett har Good Morning Hotels som hotelloperatörer.

Att förädla en projektfastighet är oftast den lön- sammaste fastighetsaffären, oavsett om fastigheten sedan behålls eller säljs. FastPartner har för när- varande fyra större fastighetsprojekt på gång. Två i egen regi och två som hälftendelägare. Alla fyra ligger i Stockholmsregionen. De två egna projekten innebär att bygga ett forskningscentrum åt Sandvik i Västberga och att omdana Märsta Centrum. Dessa två projekt finns beskrivna nedan under Västberga respektive Märsta.

De hälftenägda projektfastigheterna är båda tänk- ta att bli fyrstjärniga hotell, varav ett är i det närmaste klart, nämligen den välkända fastigheten Stallmästare- gården. Fastigheten, som hyser en av Sveriges mest kända restauranger, är belägen vid E 4, intill Haga- parken. I denna helt unika miljö har uppförts ett hotell med 49 rum. Invigningen skedde i slutet av sommaren 2000. Hotellet mottogs mycket väl på marknaden och den slutliga etappen med ytterligare 20 hotellrum har påbörjats.

Den andra fastigheten är Krejaren 2, den så kallade Folkanfastigheten på Östermalmstorg, mitt i Stockholms innerstad. Fastigheten används i dag till bostäder, teater och butiker men möjligheterna att få riva denna fastighet och bygga ett hotell bedöms som mycket goda, då kommunen eftersträvar att lösa den nuvarande hotellrumsbristen i Stockholm.

Byggrätter med en total bruksareal på cirka 70 000 kvm finns i Västberga och Lunda.

Region Stockholm förvaltar även bolagets hyres- fastigheter i Södertälje och Västerås samt kommersiella fastigheter i Sundbyberg, Hallstahammar, Norrköping och på Lidingö.

Märsta

Märsta ligger intill Arlanda i en av Sveriges mest expansiva kommuner, Sigtuna. Utvecklingen i detta område är dynamisk. Knappt är tredje banan på Arlanda klar förrän planer på en fjärde bana börjar ta form. Flygplatsen är redan nu en av Sveriges största arbetsplatser och förväntas växa varje år framöver under 2000-talet.

Märsta Centrum, med en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvm, omfattar ett 40-tal butiker, bostäder och kontor. I en mycket hård konkurrenssituation har centrumet fått vidkännas en reducerad kundtillströmning. Under de senaste åren har FastPartner satsat på



att stärka Märsta Centrums konkurrensförmåga genom att bygga bibliotek, polisstation, bygga ut post och apotek samt etablera en folktandvård. Härtill kommer redan befintliga hyresgäster som banker, systembolag, Rätt Pris och butiker. Genom detta har skapats en väsentlig konkurrensfördel gentemot andra närliggande centrum. Under år 2000 togs ett avgörande steg för att säkerställa centrumets framtid. FastPartner tillsammans med JM Bygg och CentrumUtveckling utvecklade en affärsidé dock så omfattande att det krävs en detaljplaneändring för dess genomförande. Kommunens politiker har uttryckt sin positiva inställning till projektet. Detaljplanen beräknas kunna fastställas senhösten 2001. Affärsidén går ut på att JM ska av FastPartner förvärva byggrätter till tre bostadshus som ska uppföras i Märsta Centrum. Ett av husen ska bli 16 våningar högt och utgöra ett "Landmärke" för centrumet. Husen ska upplåtas till bostadsrätter vilket tillför 100 nya bostäder till de redan befintliga 82 hyreslägenheterna som finns i centrumet. Hyresgästerna som i dag bor i dessa hyreslägenheter kommer att erbjudas att förvärva sina lägenheter via bostadsrättsföreningar. Intäkterna från byggrätterna och försäljning av hyresrätter kommer att utgöra en del av finansieringen. Det nya centrumet ska byggas till och delvis inglasas för att skapa ett koncentrerat affärsstråk med inomhuskänsla. Centrum-Utveckling ska ansvara för genomförandet av den kommersiella delen av centrumets utveckling. Går allt enligt planerna beräknas det nya centrumet stå färdigt i sin kommersiella del till julhandeln 2002 och bostäderna till påföljande halvårsskifte. I ansökan om detaljplaneändring ingår också ett hotell då efterfrågan på hotellrum ständigt ökar runt Arlanda. Detta hotell ska inte drivas av FastPartner.

Märsta industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren uppgaderats. Inte minst det populära First Hotell

Arlanda har bidragit till detta. Men även renoveringen av Saab-Opelverkstaden och tillkomsten av en ändamålsenlig och modern bilförsäljningshall, nämligen Bilforum, har haft sin betydelse.

Lunda, Spånga

Med sex fastigheter i Lunda och en i Spånga på sammanlagt nästan 70 000 kvm uthyrningsbar yta har FastPartner blivit områdets största fastighetsägare. FastPartners ambition är att Lunda/Spånga ska bli ett prisvärt alternativ till Kista. Ingångna avtal och pågående förhandlingar ger fog för denna ambition. Till detta ska läggas en allt större efterfrågan på en ny typ av högteknologiskt utrustade fastigheter, så kallade co-locations, framdriven bland annat av den explosionsartade Internet- och mobiltelefoniutvecklingen i Sverige. Liknande anläggningar har sedan en tid tillbaka etablerats runt om i Europa. En co-location rymmer IT-utrustning för uppemot fyra hundra företag med en yta stor som en fotbollsplan. Anläggningarna är omgärdade av rigorösa säkerhetsbestämmelser, har gigantiska reservgeneratorer och bemanning dygnet runt. En sådan co-location har uppförts på FastPartners fastighet Skultuna 1 i Lunda. Att valet föll på Lunda beror på att dessa anläggningar har ett exceptionellt stort behov av bland annat elströms- och fiberoptikledningar. Få områden har lika hög kapacitet som Lunda i detta avseende. Under Lundaområdet går de huvudledningar som förgrenar sig mot Stockholmsområdet med avtagande kapacitet som följd. Man skulle kunna säga att våra fastigheter i Lunda ligger på en "guldåder". Med befintliga fastigheter och med byggrätter på 10 000 kvm har vi möjlighet att ta emot flera anläggningar av denna typ och förhandlingar pågår med intressenter.



Västberga

Stockholms mest närliggande företags- och industriområde ökar stadigt i marknadsvärde i takt med stadens expansion. FastPartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 55 500 kvm. Den dominerande hyresgästen är Sandvik. För Sandviks räkning planeras nu ett uppförande av ett forskningscentrum på totalt 12 000 kvm. Detta innebär att gamla industrifastigheter förvandlas till ett högteknologiskt centrum med allt vad det för med sig av uppgradering för området. Detta är ett stort steg i den stora omvandling som Västberga står inför.

Region Gävleborg

Gävle centrum mest dominerande kommersiella fastighet är Norr 21:5, allmänt kallad Nian. Denna fastighet ligger vid Stora torget och inrymmer Svensk Filmindustris stora biografkomplex, H&M, Domus samt andra välkända butiker och attraktiva kontor. Stora torget försvarar väl sin position som stadens ledande handelsplats.

Fastigheten Söder 67:1 på 16 115 kvm är uthyrd till kommunen som fått ändamålsenliga utbildnings- och administrationslokaler för sin komvuxverksamhet. Bostadsbeståndet omfattar 19 hyresfastigheter. FastPartner äger tillsammans med Ica fastigheten Näringen 5:1 som har bland annat Polarcup AB och Malaco/Leaf som hyresgäster.

I hela beståndet är det endast fastigheten Näringen som har vakanta ytor.

En mindre fastighet har sålts under året.

Norge

Två av de tre fastigheterna i FastPartners norska innehav ligger i Osloregionen. Undantaget är Kroatjønnsveien 15 i Bergen.

Under året har fastigheten Holmaveien 20 och Hoffveien 17 avyttrats. Fastigheten Ulvenveien 75 har under året genomgått en omfattande uppgradering vad gäller teknisk standard och ytskikt. Tele 2 hyr sedan den 1 september 2000 hela fastigheten på ett femårigt avtal.

Riskkapitalrörelsen

FastPartners riskkapitalrörelsen är framför allt inriktad på att investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik. Vidare uppdelas investeringarna i riskkapitalrörelsen i aktiva och passiva investeringar. I de aktiva investeringarna engagerar sig FastPartner genom styrelsearbete och en fortgående dialog med företagsledningarna om allt ifrån den dagliga verksamheten till strukturella förändringar. Passiva investeringar får ses mer som en renodlad placering men kan också göras på strategiska grunder.

Aktiva placeringar

LinkTech AB

Grundades av entreprenörer med den gemensamma nämnaren att de skolats i Linköping. Bolagets idé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och sitt kunnande. Detta sker genom att stödja entreprenörens vision och affärsidé och tillföra både kompetens och kapital. LinkTech som är ett utvecklingskapitalbolag investerar i företag som befinner sig i etablerings- och tillväxtfasen och inte i innovationsfasen, med andra ord ska produkterna vara tekniskt förverkligade. LinkTech fokuserar sin verksamhet på Linköpingsregionen med universitetet och Tekniska högskolan i centrum. Investeringarna ska ske inom sektorer där Linköpingsområdet har världsledande spetskunskap. LinkTech har hittills investerat i följande portföljbolag: Cambio Healthcare Systems AB, Cendio System AB, MILAB, Mediate AB, OPIC.com AB, Pergas Quality AB och Soliton Elektronik AB. LinkTech förfogar över ett kapital på cirka 100 MSEK. Övriga delägare är bland annat forskare vid universi-

tetet och Tekniska högskolan, Douglassfären, bolagets vd Johan Amnéus och egna företagare med anknytning till Linköping.

LinkMed

Är ett utvecklingskapitalbolag med fokus på tidiga projekt och så kallade "start ups" inom sektorn Life Science. Projekt som prioriteras ligger främst inom biomedicin och läkemedel och företrädesvis där det finns en kunskapsplattform som kan ge upphov till flerproduktsbolag. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörer bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering. LinkMed investerar i dessa tidiga faser med kompetens och kapital mot ägarandelar i de ny-startade bolagen. I flera fall bidrar LinkMed med såväl operativt stöd som med ledning under det första verksamhetsåret. På två till tre års sikt har LinkMed som mål att bli en av de partners som föredras inom tidiga faser inom Life Science. LinkMeds finansiella mål är en årlig avkastning på 30 procent.

LinkMed har sedan starten 1998 investerat cirka 13 miljoner i sju portföljbolag. Av dessa utgör de fem nedanstående portföljbolagen kärnan i det strategiska innehavet.

- AbSorber AB (23,3%), 3 miljoner investerade
- AnaMar Medical AB (42,5%) 3,8 miljoner investerade inklusive konvertibelt lån
- BioResonator AB (30,6%) 1,0 miljon investerat (under 2001 investeras ytterligare 1 miljon)
- NDA Regulatory Consultancy Group, (20%), 1,5 miljoner investerat
- Pegasus Laboratories (28%), 1,5 miljoner investerat

Under 2001 beräknas två exits och minst två investeringar genomföras. Bolagets kostnads massa är liten och verksamheten drivs till stor del i form av nätverk. Bolaget har två heltidsanställda Investment Managers, Ingemar Lagerlöf, vd, med lång erfarenhet från läkemedelsindustrin och entreprenörskap från nystartade bolag, samt Ulf Boberg, vice vd, som har både forskarbakgrund och en kommersiell bakgrund från biotech- och läkemedelsområdet.

Litium Affärskommunikation AB

Erbjuder Internetbaserad affärskommunikation inom den så kallade Business-to-business-marknaden, till mindre och medelstora företag i deras kommunikation och interaktion med sin affärsrättssamhälle.

Litium Affärskommunikation har utvecklat ett modulärt system och en teknisk plattform för Internetbaserad affärskommunikation som innebär en större flexibilitet och ökad effektivitet av företagets affärsprocesser samt en bättre integration med andra interna och externa IT-system. Företaget grundades hösten 1998 av fem delägare med utgångspunkt från Högskolan i Jönköping och har i dag 20 anställda. Litium Affärskommunikation har sitt huvudkontor i Jönköping med försäljningsrepresentation i Stockholm. Under 2001 planeras ytterligare en till två försäljningskontor i Sverige. Sedan starten har företaget arbetat med drygt 80 kunder, främst mindre och medelstora växande industriföretag.

V2H Supercast AB

V2H–Video To Home– är en ny svensk filmkanal som visar långfilm i tv, via bredbandsnätet. V2H Supercast är en av världens första video-on-demand-tjänster. Till skillnad från de traditionella betalfilmkanalerna, där filmen börjar på fasta tider, erbjuder den nya tekniken att tittaren själv bestämmer när på dygnet filmen ska ses. Bolaget är den enda leverantören med denna typ av tjänst på den skandinaviska marknaden. Genom träffade avtal med bland annat Warner Bros, Sandrew

Metronome, Egmont och Hearst Entertainment har V2H fått tillgång till mer än 25 000 filmtitlar. V2H kommer därmed också att kunna konkurrera med video-uthyrningsmarknaden.

Alberto Biani

Alberto Biani är ett Milanobaserat modehus om ledd 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 tre år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York. Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2000 en omsättning om cirka 50 MSEK och gick för första året med vinst.

Innevarande verksamhetsår har börjat positivt och årets kollektion mottogs med entusiasm vid årets prät à porter visning i Milano med mycket god ordergång som följd. Alberto Biani vänder sig med sina produkter i form av kläder, accessoarer, skor, väskor med mera till en ung kvalitetsmedveten kvinnlig målgrupp.

Sygn Software AB (publ)

Sygn Software AB är ett produkt- och tjänsteföretag som verkar inom området för webbaserad informationshantering. Med den egenutvecklade produktplattformen Sygn Manager tillhandahåller Sygn en fullständig lösning för arkivering, åtkomst och vidareförmedling av verksamhetsinformation.

Produkterna har konceptualiserats i en satsning för att lösa kommuners och övriga offentliga myndigheters behov av kommunikation och hantering av information. Sygn fokuserar inom detta område mot det offentliga kontoret. Konceptet har mottagits med stort intresse både inom landet och internationellt. Pilotinstallationer har genomförts och under 2001 räknar bolaget med att erhålla flera kommuner som kunder.

Sygn arbetar med starka partners som ger kunden den service som behövs för att produkten skall fungera väl.

AAU Aktiv IT AB

AAU Aktiv IT:s affärsidé är att skapa och utveckla attraktiva Internetbaserade verksamheter som bedrivs inom tre affärsområden; information, underhållning och e-handel.

Verksamheten inom AAU Aktiv IT är helt fokuserad på Internet.

Med resurser i form av teknik, design, management, logistik, administration med mera skapar AAU Aktiv IT affärsverksamheter som bolagiseras och därefter kan avyttras då lämplig mognadsgrad har uppnåtts.

AAU Aktiv IT startades 1996 och har utvecklats positivt, framför allt under de senaste två åren. För närvarande bearbetas 17 projekt varav fyra redan i dag har en betydande omsättning och positivt resultat. Dessa fyra är www.spela.com, www.sistaminuten.com, www.interlotto.com och www.sexliv.com.

Passiva investeringar

Aktieposter i följande bolag utgör FastPartners passiva investeringar:

Beep Network AB

E-Tel Ltd. (tidigare Telephony.com)

Snowdrops AB

Svensk Vodka AB

World of Internet AB



Miljö

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

Ovanstående sex punkter är något av FastPartners mantra i det fortlöpande arbetet med miljöpolicy. Detta arbete ska leda fram till ett övergripande dokument som ska beskriva företagets hållning till och visioner på miljöområdet. Dokumentet ska bland annat innehålla åtaganden om ständig förbättring, kontinuerlig uppföljning av lagstiftning etc. 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 och för att verifiera att miljöpolicyn verkligen efterlevs och att miljömålen uppnås samt att ständig förbättring inom miljöområdet sker. Ett sådant dokument kommer att vara resultatet av flera års arbete. Arbetet är i gång och alla anställda har fått del av företagets ambitioner att driva ett aktivt och långsiktigt miljöarbete. Förståelsen för och viljan att lösa miljörelaterade problem är mycket stor. Det råder enighet om att miljöfrågorna ska prioriteras. I mångt och mycket är miljöfrågorna likartade för alla fastighetsbolag och därför har FastPartner engagerat sig med partsrepresentation i olika branschorgan för att där ta fram riktlinjer, få del av gällande och kommande lagstiftning på området etc. Det ska ej förnekas att det ibland känns frustrerande att greppa över och försöka strukturera ett ämnesområde som har ett så gigantiskt omfång som miljöområdet. Inventering – Åtgärder – Uppföljning är ständigt återkommande moment i den

arbetsprocess som är nödvändig för att leva upp till de allt högre ställda kraven. Att ett stort ansvar åligger företagen när det gäller miljöfrågor är självklart och förutsätts av myndigheterna. Det ansvar som åvilar våra politiker att skapa förståelse och ansvar för dessa frågor är stort. Det får inte undergrävas av misstanke om att politikerna ser miljön för mycket som ett skatteunderlag för att förbättra finanserna. Tendenser finns till att miljöbeskattning blir en sorts handelsvara i olika politiska uppgörelser där den politiska uppgörelsen är överordnad det verkliga behovet av en viss miljöbeskattning. Om det visas att detta verkligen är fallet skulle den stora respekten för och arbetet med miljöfrågor riskera att snabbt erodera.

FastPartner har inga pågående miljötvister och har ej kännedom om att det i beståndet skulle finnas miljörisker som är av den storleksordningen att det skulle påverka koncernens fastighetsvärde.

Marknadsposition

FastPartner lät för två år sedan ett fristående analysföretag göra en analys av marknadspositionen för bolagets fastighetsbestånd. Marknadspositionen definierades då som ett uttryck för en fastighets kvalitet och konkurrensförmåga på hyresmarknaden. För en fastighet med bästa marknadsposition på en marknad med fri konkurrens är hyresrisken lägre än för fastigheter med sämre position. En välbelägen fastighet har en stark konkurrensfördel på sin delmarknad och kommer därmed att attrahera hyresgäster. Långsiktigt karakteriseras den av möjligheter till högre hyror, lägre vakansgrad, färre hyresgästomflyttningar och lägre hyresgäst Anpassningskostnader, vilket ger en bättre driftnettoutveckling än för en fastighet med dålig marknadsposition.

En god driftnettoutveckling utgör också den fundamentala grunden för en långsiktigt god värdeutveckling. En fastighets marknadsposition utgör därför ett bra underlag vid bedömningen av vilka avkastningskrav som bör gälla vid värdering av fastigheten. Marknadspositionen för FastPartner redovisas på följande sidor i diagram med fem klasser, där fastigheter med bra läge och hög hyresattraktivitet har placerats i det mörkgröna fältet, medan fastigheter med låg attraktivitet placerats i det röda fältet. Normalfastigheter i respektive delmarknad har placerats i gult fält. Fastigheter placerade i gröna fält bedöms ha en bättre potential för hyresutveckling än fastigheter i de röda fälten.

Siffrorna i diagrammen representerar motsvarande numererade fastigheter i fastighetsförteckningen på sidorna 55–58.

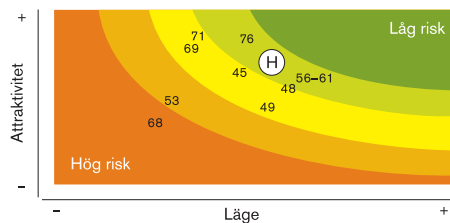
H markerar tyngdpunkten för fastigheternas marknadsposition inom marknadsområdet baserat på en sammanvägning av samtliga fastigheters hyresintäkter.

De bedömda marknadspositioneringarna avser FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm, Göteborg och Gävle.

Vår bedömning är att fastighetsmarknaden under de senaste åren inte har förändrats på sådant sätt att de tidigare bedömda marknadspositioneringarna behöver revideras utan äger största giltighet även i år. Därmed kvarstår enligt vår mening den gjorda slutsatsen att positioneringen visar att FastPartners fastighetsbestånd har en normal till god attraktivitet i normala till bra lägen.

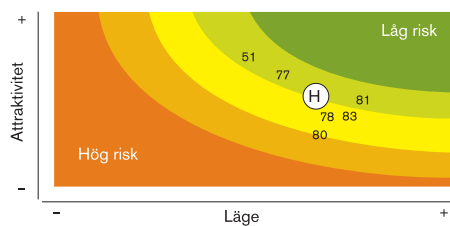
Kontor och butiker, Stockholm norr

Gruppen innehåller bland annat ett större bestånd i Märstaområdet som omfattar Märsta centrum samt fastigheter på Lidingö och i Täby. Fastigheterna har sammantaget normal attraktivitet men relativt stora skillnader i läge.



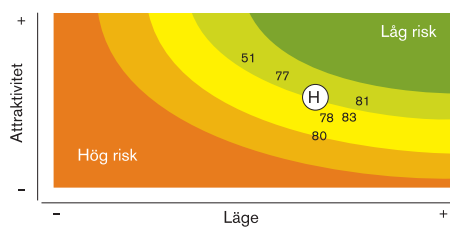
Industri, Stockholm norr

Fastigheterna i gruppen är belägna främst i Märsta samt i Lunda industriområde. Beståndet i Lunda har normala lägen och normal attraktivitet.



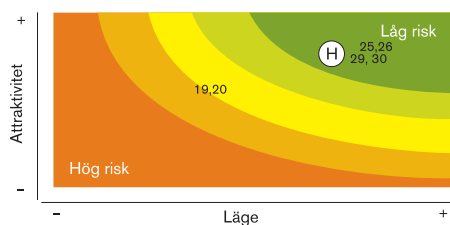
Industri, Stockholm syd

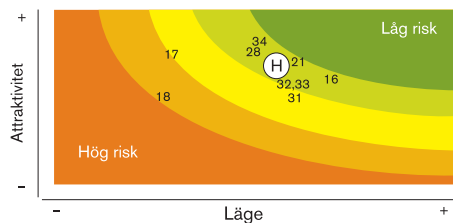
Huvuddelen av fastigheterna finns i Västberga, ett väl-beläget industri/lagerområde nära E 4, strax söder om Stockholms innerstad. Fastigheten Arbetsbasen (nr 83) är en utvecklingsfastighet.



Bostäder, Göteborg

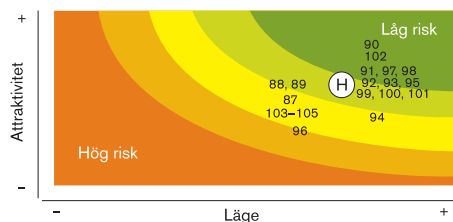
Större koncentrerade bestånd ligger främst i Olivedal och Masthugget. Huvuddelen har bra lägen och skick vilket resulterar i en hyrestyngdpunkt i det mörkgröna fältet.





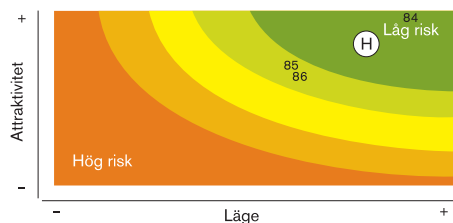
Industri, Göteborg

Fastigheterna är belägna i Backa och Högsbo i Göteborg samt i Mölndal. En majoritet av beståndet har normal attraktivitet och relativt goda lägen.



Bostäder, Gävle

Hyrestyngdpunkten ligger i det ljusgröna fältet. En majoritet av fastigheterna har bra lägen i innerstaden och god attraktivitet. Delar av beståndet har normala lägen inom Brynäs- och Södertullsområdet och något lägre attraktivitet.



Kontor och butiker, Gävle

Gruppen domineras av köpcentrat Nian, i mycket bra läge vid Stora torget, vilket bidrar till att tyngdpunkten ligger i det mörkgröna fältet.

Fastigheten Näringen 5:1 är en lagerfastighet som har bra läge i jämförelse med fastigheter med samma lokalanvändning.



Fem år i sammandrag

	2000	1999	1998	1997	1996
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hyesintäkter	340,8	353,6	385,1	389,9	375,2
Driftnetto ¹⁾	223,7	232,2	252,0	253,1	250,2
Avskrivningar byggnader	-28,7	-30,6	-28,3	-31,5	0,0
Bruttoresultat	195,0	201,6	223,7	221,6	250,2
Administration	-31,3	-30,9	-30,1	-25,3	-23,7
Jämförelsestörande poster					
Försäljningar	31,1	-12,1	102,1	24,2	1,6
Nedskrivningar	0,0	-0,5	-1,9	-5,0	-14,9
Övrigt	6,0				
Rörelseresultat	200,8	158,1	293,8	215,5	213,2
Finansnetto	-177,2	-174,5	-218,2	-219,5	-290,4
Varav räntebidrag	1,1	3,3	6,6	11,9	17,5
Resultat efter finansiella poster					
	23,6	-16,4	75,4	-4,0	-77,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	52,9
Skatt	0,0	0,0	2,8	5,6	-0,6
Resultat efter skatt	23,6	-16,4	78,4	1,6	-24,9
UR BALANSRÄKNINGEN					
Fastigheter	3 109,4	3 516,5	3 657,4	3 967,9	3 970,0
Aktier och Andelar	140,2	29,6	26,4	26,6	28,4
Övriga anläggningstillgångar	22,1	12,2	9,1	15,9	10,2
Omsättningstillgångar	179,5	53,6	300,5	74,2	66,0
Fastighetslån	2 407,6	2 699,1	2 789,4	3 169,1	3 104,6
Övriga långfristiga skulder	104,3	43,9	81,8	77,1	104,5
Kortfristiga skulder	218,6	181,6	416,9	210,6	260,1
Avsättningar	6,2	1,1	1,1	2,2	10,2
Eget kapital	716,1	686,2	704,2	625,6	595,2
Balansomslutning	3 452,9	3 611,9	3 993,4	4 084,6	4 074,6
Antal aktier vid årets slut	53 711 212	52 911 212	52 911 212	42 328 970	39 128 970
Nyckeltal					
Soliditet, %	20,7	19,0	17,6	15,3	14,6
Belåningsgrad fastigheter, %	77	77	76	80	78
Räntetäckningsgrad, ggr	1,12	1,15	1,0	1,0	0,8
Direktavkastning, %					
– inkl räntebidrag	6,4	6,5	6,5	6,7	6,7
– exkl räntebidrag	6,4	6,4	6,3	6,4	6,3
Avkastning på eget kapital, %	3,4	neg	11,8	0,3	neg
Kassaflöde, MSEK	15,2	30,6	10,1	13,9	-64,5
Data per aktie					
Resultat, kr/aktie	0,44	-0,31	1,48	0,04	-0,64
Kassaflöde, kr/aktie	0,28	0,58	0,15	0,33	-1,65
Synligt eget kapital, kr/aktie	13,33	12,97	13,31	14,78	15,21

¹⁾ Driftnetto före fastighetsadm

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet: Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, jämförelsestörande poster och räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad: Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning: Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster med avdrag för skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Kassaflöde: Årets resultat justerat för avskrivningar och jämförelsestörande poster.

Resultat per aktie: Resultat efter skatt i förhållande till antal utgivna aktier vid årets slut.

Kassaflöde per aktie: Årets resultat justerat för avskrivningar och jämförelsestörande poster i förhållande till antal utgivna aktier vid årets slut.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (556230-7867) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2000.

Verksamhet

FastPartner äger och förvaltar fastigheter i Sverige och i Norge. Beståndet innehåller bostäder, kontor, butiker, produktions- och lagerlokaler samt hotell. I Sverige har verksamheten under året varit indelad i fem regioner; Väst, Öst, Öresund, Stockholm och Gävleborg. Då hela fastighetbeståndet i Linköping sålts har region Öst avvecklats vid årsskiftet. De fyra regionerna utgör rationella och väl fungerande förvaltningsenheter. De fåtal udda objekt som alljämt finns i beståndet ska avyttras. Samtliga förvaltningsenheter ligger i expansiva områden som vi bedömer kommer att ha en fortsatt positiv utveckling.

Större delen av fastighetsbeståndet sköts av egen personal. Enligt vår uppfattning uppnås på så sätt den mest rationella förvaltningen.

Fastighetsbeståndet består av 92 bebyggda fastigheter i Sverige och tre i Norge. Härutöver ägs 50 procent av HB Näringshuset i Gävle, 50 procent av Fastighets AB Stallmästaregården och Deamatrix Förvaltning AB som vardera äger en fastighet i centrala Stockholm. Dessutom ägs 13 obebyggda fastigheter i Sverige. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per den 31 december 2000 uppgick till 3 109,4 (3 516,5) MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 496 185 kvm.

Under året har en riskkapitalverksamhet byggts upp. Totalt har FastPartner investerat 114 MSEK i 12 icke fastighetsrelaterade företag, främst inom IT och medicinsk teknik. Strategin för den nya riskkapitalrörelsen är att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen, investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik.

Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter

Årets hyresintäkter på 339,5 MSEK innebär en minskning med 14,1 MSEK jämfört med året innan. Vid en jämförelse måste beaktas dels effekten av försålda fastigheter med 20,5 MSEK och dels effekten av ej uthyrbara ytor i pågående projekt (projektvakanser), 2,0 MSEK. Intäkterna för det jämförbara beståndet har ökat med 8,1 MSEK.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 204,7 (216,1) MSEK. Minskningen i driftnetto är en följd av fastighetsförsäljningar till ett värde av 458 MSEK att jämföras med förvärv på knappt 14 MSEK. Minskningen i driftnettot kompenseras väl av ett förbättrat finansnetto.

Jämförelse 1999–2000

	Hyresintäkt	Driftnetto
Enligt resultaträkning 1999	353,6	216,1
Volymeffekt avyttrade fastigheter	– 20,5	– 12,3
Volymeffekt förvärvade fastigheter	0,3	– 0,5
Summa volymeffekter	– 20,2	– 12,8
Justerat 1999	333,4	203,3
Projektvakanser	– 2,0	-
Förändring i jämförbart bestånd	8,1	1,4
Enligt resultaträkning 2000	339,5	204,7

Vakanser

Under perioden var den genomsnittliga vakansgraden 9,4 procent (10,4). Uteblivna intäkter totalt, det vill säga inklusive rabatter och förluster, har under året ökat från 9,7 procent till 10,1 procent. Vakanstal en påverkas av projektvakanser med 0,5 procent samt att under året sålda fastigheter haft låga vakanstal.

Fastighetsskatt

FastPartners fastighetsskatter uppgick till 15,2 (16,0)

Region	Kvartal 1		Kvartal 2		Kvartal 3		Kvartal 4		Totalt 2000			Totalt 1999		
(MSEK)	Hyresvärde	Vakans %	Hyresvärde	Vakans %	Hyresvärde	Vakans %	Hyresvärde	Vakans %	Hyresvärde	Vakans %	Mkr	Hyresvärde	Vakans %	Mkr
Gävleborg	16,0	0,4	16,1	0,7	15,5	0,4	15,6	0,1	63,2	0,4	0,3	73,2	1,2	0,9
Öresund	4,8	3,9	4,8	2,9	4,8	0,0	4,8	0,8	19,2	1,9	0,4	19,8	10,1	2,0
Väst	26,3	11,7	26,0	11,6	25,8	10,5	22,5	12,8	100,6	11,6	11,7	106,0	13,4	14,2
Öst	5,8	12,1	5,6	13,2	3,5	24,4	3,6	21,6	18,5	16,6	3,1	23,0	10,4	2,4
Stockholm	37,7	9,9	37,3	12,4	37,7	11,5	39,7	11,5	152,4	11,4	17,3	150,5	14,2	21,4
Totalt														
Sverige	90,6	8,6	89,8	9,6	87,3	9,1	86,2	9,6	353,9	9,2	32,7	372,5	11,0	40,9
Norge	7,2	16,7	7,0	17,1	6,8	5,9	7,5	6,7	28,5	11,6	3,3	30,7	4,2	1,3
Totalt														
koncern	97,8	9,2	96,8	10,2	94,1	8,9	93,7	9,4	382,4	9,4	36,0	403,2	10,4	42,2
(se även not 1)														

MSEK varav 6,3 MSEK avser bostäder och 8,9 MSEK lokaler. Enligt gällande hyresavtal för kommersiella lokaler har cirka 83 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyressättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

Investeringar och försäljningar

En fastighet i Märsta Centrum har förvärvats för 10,1 MSEK. Härutöver har en mindre fastighet i Strängnäs förvärvats för 3,6 MSEK.

Under året har sex fastigheter i Sverige sålts för 334 MSEK och två i Norge för 115 MNOK med en sammantagen realisationsvinst om 29,1 MSEK.

Ny-, om-, och tillbyggnad av fastigheter har skett för 31,2 (34,1) MSEK. Det enskilt största projektet är en ombyggnad och anpassning för Tele 2 Norge på Ulvenveien i Oslo för 15,7 MSEK.

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

	MSEK
Bokfört värde fastigheter	2000
Bokfört värde 00-01-01 (inkl pågående arbeten)	3 516,5
+Förvärv	13,7
+Investeringar i befintliga fastigheter	31,2
+Förändring pågående arbeten	0,3
–Försäljningar	–424,2
+/-Omräkningsdifferens NOK	0,6
–Avskrivningar enligt plan	–28,7
Bokfört värde 00-12-31 (inkl pågående arbete)	3 109,4

Delägda fastigheter

FastPartner har två delägda förvaltningsfastigheter.

Näringshuset

Näringshuset 5:1 i Gävle ägs genom Näringshuset HB tillsammans med Ica Fastighets AB. Fastigheten består av lager och produktionsytor om tillhoppa 16 000 kvm. Bolaget har de senaste åren gett ägarna ett resultat-tillskott på 1 MSEK var.

Stallmästaregården

Under året har det välkända vårdshuset Stallmästaregården tillförts 49 pietetsfullt nyproducerade hotellrum. Ytterligare 20 rum är under produktion. Invigning av hotellet skedde den 1 september. Hotellet blev nyligen av Dagens Industri utsett till Sveriges bästa hotell. Catella har förhandsvärderat projektet till 130–160 MSEK, vilket ger ett övervärde på cirka 30 MSEK för FastPartners 50-procentiga andel.

Projektfastigheter

Västberga

Projekteringsarbetet för Sandvik Coromants nya forskningsanläggning har inletts. Byggstart är planerad under innevarande år. Om- och tillbyggnationen kommer att omfatta cirka 12 000 kvm. Detta är första etappen i förädlingen av de fastigheter i Västberga som planeras tillsammans med Sandvik.

Märsta Centrum

FastPartner har med JM Bygg och Centrum- Utveckling AB träffat samarbetsavtal om förnyelse och expansion av Märsta Centrum. I detta ärende pågår arbete med planändring, främst avseende JM:s planerade tre fastigheter för bostadsrätter. För den kom-

mersiella delen pågår förhandlingar med attraktiva hyresgäster. Som ett led i Märsta Centrums omdaning förvärvades i april tomträtten till Märsta 1:192 för 10,1 MSEK, med 3 500 kvm butiksytta.

Folkarhuset, Östermalmstorg

Planerna för denna fastighet är att riva befintlig byggnad och uppföra ett hotell. I anslutning till hotellet kommer att byggas ett antal exklusiva butiker. Detta projekt har alla förutsättningar att skapa ett mer levande Östermalmstorg och bli en naturlig träffpunkt för både boende, turister och affärsfolk. FastPartner och PEAB äger 50 procent var av fastigheten. Beslut om att påbörja planändringsprocessen har fattats av Stockholms stad.

Resultat för fastighetsrörelsen

FastPartners fastighetsrörelse redovisar ett resultat efter skatt på 25,4 (–16,4) MSEK. Resultatet har belastats med avskrivningar på byggnader med 28,7 (30,6) MSEK. Resultatskillnaden förklaras främst av respektive års fastighetsförsäljningar. 1999 års resultat inkluderar realisationsförluster om totalt 12,2 MSEK medan årets resultat innehåller realisationsvinster på 29,1 MSEK. Förvaltningsresultatet, det vill säga

Resultatutveckling per kvartal

	2000 kv 1	2000 kv 2	2000 kv 3	2000 kv 4	2000 totalt	1999 totalt
Hysesintäkter	87,7	86,3	83,1	82,4	339,5	353,6
Fastighetskostnader	–36,2	–31,7	–30,4	–36,5	–134,8	–137,5
Driftnetto	51,5	54,6	52,7	45,9	204,7	216,1
Avskrivningar	–7,4	–7,3	–7,4	–6,6	–28,7	–30,6
Central administration	–3,0	–4,3	–3,2	–3,1	–13,6	–14,8
Resultat vid försäljning m m	0,1	7,1	7,8	13,1	28,1	–12,6
Återbäring SPP		7,0			7,0	
Rörelseresultat	41,2	57,1	49,9	49,3	197,5	158,1
Finansiella poster	–44,0	–44,5	–44,4	–39,2	–172,1	–174,5
Resultat efter finansiella poster	–2,8	12,6	5,5	10,1	25,4	–16,4



resultat före skatt exklusive reavinst/förluster, poster av engångskaraktär och avskrivningar uppgår för året till 18,0 (23,4) MSEK det vill säga en försämring med 5,4 MSEK. Trots minskade hyresintäkter i samband med försäljningar har fastighetskostnaderna inte minskat i proportion till intäkterna. Detta beror främst på energisparåtgärder inom region Väst och hyresgästtanpassningar i samband med uthyrningsarbetet inom region Öresund där vakanserna i stort sett eliminerats.

Riskkapitalrörelsen

Verksamheten startade i april månad då FastPartner av sitt moderföretag Compactor Fastigheter AB köpte samtliga dess aktier i onoterade bolag för 71,5 MSEK. Överlåtelsen skedde på för FastPartner förmånliga villkor. Följande företag ingick i överlåtelsen med i tabellen angivna ägarandelar, vilka delvis förändrats under året.

LinkTech	12%
LinkMed	10%
Sygn Software	6%
Snowdrops	8%
Svensk Vodka	8%
Svenska Stadshotell	33%
Alberto Biani	18%

LinkTech är ett lokalt baserat riskkapitalbolag med inriktning mot teknikorienterade bolag i Linköpingsregionen.

LinkMed är ett riskkapitalbolag som investerar i medicinsk teknik och bioteknik.

Sygn Software är en programvaruleverantör som erbjuder ett webbaserat virtuellt kontor inklusive struktur- och dokumenthantering.

Snowdrops arbetar med e-handel inom kosmetik- och skönhetsbranschen.

Svensk Vodka tillverkar och marknadsför alkoholbaserade märkesvaror.

Alberto Biani är ett modehus i Milano med egen design och tillverkning.

FastPartner har dessutom förvärvat 3,2 procent av kapitalet i **E-Tel Ltd.** (tidigare Telephony.com Ltd.). Bolaget är verksamt som teleoperatör med inriktning mot betalkortsmarknaden.

Genom en riktad nyemission av 800 000 FastPartner-aktier förvärvades 15 procent av det nybildade **V2H Supercast AB**. V2H står för Video To Home och erbjuder videofilmer via Internet. Genom träffade avtal med bland annat Warner Bros, Egmont och Hearst Entertainment har V2H fått tillgång till mer än 25 000 filmtitlar. I en nyemission tecknades 10 procent av aktiekapitalet för 10 MSEK i **AAU Aktiv IT** som är ett inkubatorföretag med inriktning att skapa nya verksamheter baserade på bland annat bolagets 600 Internetadresser.

FastPartner har förvärvat 18 procent av aktiekapitalet i **Beep Network AB** för 4,5 MSEK. Beep Network utvecklar och tillverkar kassasystem och terminaler med speciell inriktning mot modeindustrin.

Innehavet i LinkTech har ökat genom att FastPartner har tecknat aktier för 3,1 MSEK i en företrädesemission till aktieägarna. Detta bolag har också gjort en riktad emission till Gustav Douglas närstående bolag om 25 MSEK, motsvarande 10 procent av bolaget. Efter dessa emissioner uppgår FastPartners ägarandel i bolaget till knappt 11 procent.

För 8 MSEK har 30 procent av **Litium Affärs-kommunikation AB** förvärvats. Bolagets affärsinriktning är Internetbaserad affärskommunikation med fokus på den så kallade B2B-marknaden.

Resultat för riskkapitalrörelsen

Intäkterna under perioden uppgår till 2,0 MSEK och utgörs av vinst vid försäljning av aktierna i Svenska Stadshotell AB.

MSEK	Helår
Försäljningsvinst	2,0
Räntekostnader	-5,1
Resultat	-3,1

Finansiering

Årets finansnetto uppgick till -177,2 (-174,5) MSEK. Häri ingår räntebidrag om 1,1 (3,3) MSEK. Räntekostnaderna på den till stor del kortfristiga låneportföljen har minskat med 6,7 MSEK från 171,0 till 164,3. Minskningen förklaras av lägre lånevolym. Kostnaden för övrig finansiering ökade med 1,5 MSEK till 11,7 MSEK beroende på den nya riskkapitalrörelsen, vilken belastat finansnettot med 5,1 MSEK.

Finansnetto	2000	2000	1999
	Fastig- hets- rörelsen	Risk- kapital	Fastig- hets- rörelsen
Ränteintäkter m m	1,6		1,3
Andel i intresseföretag	1,0		1,0
Räntebidrag	1,1		3,3
Summa finansiella intäkter	3,7		5,6
Räntekostnader (se även not 6)			
Inteckningslån	-164,3		-171,0
Övrig finansiering inkl checkräkning	-6,6	-5,1	-10,2
Övriga finansiella poster	-4,9		1,1
Summa finansiella kostnader	-175,8	-5,1	-180,1
Finansnetto	-172,1	-5,1	-174,5

De räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2000 till 2 526 (2 742) MSEK och har under året haft en genomsnittlig ränta om 6,7 procent

(6,2). Genomsnittsräntan på fastighetslånen har under året varit 6,4 procent (6,1).

Medelränta på koncernens fastighetslån var per den 31 december 2000 6,1 (6,1) procent.

MSEK			
Löptid	Volym	Andel	Medel- ränta
2001	1 664,7	69	5,9
2002	300,1	12	6,8
2003	251,8	10	6,1
2004	37,4	2	7,4
2005	47,8	2	6,6
>2005	102,5	5	6,9
Totalt	2 404,3	100	6,1

Koncernens disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit om 0,2 (1,7) MSEK, uppgick per den 31 december 2000 till 30,3 (23,9) MSEK.

Fastighets- och substansvärden

Fastigheterna har värderats genom en intern avkastningsvärdering. Avkastningsvärdet är lika med summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar samt nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett genomsnittligt avkastningskrav på 8,6 procent på det bedömda driftnettot år tio. Med ett antagande om 1,5 procent årlig inflation och 6,0 procent realränta, vilket ger en diskonteringsfaktor om 7,5 procent, blir det bedömda verkliga värdet på fastighetsbeståndet 3 345 MSEK, vilket ger ett övervärde på 235 MSEK. Substansvärdet, exklusive delägda projektfastigheter och riskkapitalportföljen, per aktie blir då 17,70 (17,59). Det bokförda substansvärdet är 13,33 (12,97). I den interna värderingen har inte hänsyn tagits till värdet av befintliga byggrätter omfattande cirka 100 000 kvm i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Erhållna köpeskillingar för under året sålda fastigheter, 457 MSEK, överstiger föregående års interna avkastningsvärdering på dessa fastigheter med 17,4 MSEK.

Skattesituation

Koncernens uppskjutna skattefordringar överstiger de uppskjutna skatteskulderna.

Skattemyndigheten höjde 1999 taxeringen för två koncernföretag med en tillkommande skatt om tillsammans 12,0 MSEK som följde. Beslutet har överklagats till länsrätten, som ännu ej behandlat ärendet. Länsrätten har dock medgivit anstånd med skattebetalningen. Skattemyndighetens beslut innehöll ej något nytt i skatteprincipfrågan. Företaget har ej funnit skäl att ändra uppfattning om skattepliktig inkomst för berörda år och därför ej reserverat för det tvistiga beloppet.

Då koncernen har betydande underskottsavdrag beräknas ej någon inkomstskatt uppkomma för 2001.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver verksamhet i kommission enligt avtal med flertalet i koncernen helägda svenska företag. Hyresintäkterna för 2000 uppgick till 210,0 (219,9) MSEK. Kommissionsersättning har utgått med 0 (19,9) MSEK. Utdelning från dotterföretag har erhållits med 0,0 (71,8) MSEK.

Nyemission

Genom apportemissionen i samband med förvärvet av aktier i V2H Supercast AB har bolagets aktiekapital ökat med 8 000 000 kronor till 537 112 120 kronor och antalet aktier med 800 000 till 53 711 212.

Nya styrelseledamöter

Vid bolagsstämman i april 2000 nyvaldes Franco Fredeli och Lars Karlsson till styrelseledamöter.

Extra bolagsstämma

Vid en extra bolagsstämma i maj månad bemyndigades styrelsen att fatta beslut om förvärv av FastPartner-aktier, dock ej överstigande en tiondel av samtliga aktier.

Utdelning

Styrelsen har beslutat att rekommendera bolagsstämman att utdelning ej skall lämnas.

Ny firma

Bolaget har fått registrerat ny firma Fast Partner AB (publ) med Fastighetspartner NF som bifirma. I samband härmed har bolaget antagit ett profilprogram som har lanserats i februari 2001 med bland annat ny logotyp.

Händelser efter periodens utgång

Några väsentliga händelser har ej inträffat efter periodens slut.

Informationstillfällen 2001–2002

Ordinarie bolagsstämma	24 april 2001 kl. 16.00
Delårsrapport per 31/3-2001	24 april, 2001
Delårsrapport per 30/6-2001	23 augusti, 2001
Delårsrapport per 30/9-2001	1 november 2001
Bokslutskommuniké för 2001	februari 2002



Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Belopp i MSEK		2000	1999	2000	1999
Hyresintäkter	Not 1	340,8	353,6	210,0	200,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-63,4	-70,3	-31,6	-36,6
Reparation och underhåll		-31,6	-28,3	-13,6	-14,6
Fastighetsskatt		-15,2	-16,0	-8,3	-9,6
Tomträttsavgälder/arrenden		-6,9	-6,8	-5,9	-6,2
Fastighetsadministration och marknadsföring		-17,7	-16,1	-9,4	-9,9
Driftnetto		206,0	216,1	141,2	123,1
Avskrivningar fastigheter enligt plan	Not 7	-28,7	-30,6	0,0	0,0
Bruttoresultat		177,3	185,5	141,2	123,1
Central administration	Not 2	-13,6	-14,8	-12,0	-13,0
Jämförelsestörande poster					
Försäljning av fastigheter	Not 3	29,1	-12,2	0,0	0,0
Försäljning av andelar		2,0	0,1	-2,7	0,1
Nedskrivningar	Not 4	0,0	-0,5	0,0	0,0
Övriga jämförelsestörande poster	Not 5	6,0	0,0	0,9	0,0
Rörelseresultat		200,8	158,1	127,4	110,2
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	0,0	71,8
Resultat från övriga andelar		1,0	1,0	1,0	1,0
Ränteintäkter		1,6	3,2	1,2	1,6
Räntebidrag		1,1	3,3	0,6	1,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-180,9	-182,0	-116,3	-116,3
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		23,6	-16,4	13,9	69,7
Resultat före skatt		23,6	-16,4	13,9	69,7
Skatt på årets resultat		0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat		23,6	-16,4	13,9	69,7

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Belopp i MSEK		2000	1999	2000	1999
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	Not 10				
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	Not 7	3 098,5	3 505,8	4,4	0,0
Pågående byggnadsprojekt		10,9	10,7	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	Not 8	1,7	2,4	1,4	1,9
Summa		3 111,1	3 518,9	5,8	1,9
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 9	-	-	1 381,6	1 473,0
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 033,8	1 094,5
Aktier och andelar	Not 11	140,2	29,8	133,1	24,1
Andra långfristiga fordringar	Not 12	22,1	9,6	88,4	75,9
Summa		162,3	39,4	2 636,9	2 667,5
Summa anläggningstillgångar		3 273,4	3 558,3	2 642,7	2 669,4
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		1,6	5,2	1,5	4,1
Övriga fordringar		133,2	9,9	87,9	2,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	14,6	16,3	10,7	16,5
Summa		149,4	31,4	100,1	23,3
Kassa och bank	Not 18	30,1	22,2	20,5	16,6
Summa omsättningstillgångar		179,5	53,6	120,6	39,9
Summa tillgångar		3 452,9	3 611,9	2 763,3	2 709,3

		KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Belopp i MSEK		2000	1999	2000	1999
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	Not 14				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		537,1	529,1	537,1	529,1
Bundna reserver		88,3	95,1	85,6	80,3
Summa		625,4	624,2	622,7	609,4
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		67,1	78,4	126,0	66,1
Erhållna/lämnade tillskott		-			-2,9
Årets resultat		23,6	-16,4	13,9	69,7
Summa		90,7	62,0	139,9	132,9
Summa eget kapital		716,1	686,2	762,6	742,3
Avsättningar					
Avsättning för skatter		6,2	1,1	0,0	0,0
Långfristiga skulder	Not 15				
Skulder till kreditinstitut		2 404,3	2 686,6	1 573,4	1 696,6
Checkräkningskredit	Not 16	3,3	12,5	3,3	3,5
Skulder till koncernföretag		-	-	201,0	142,2
Skulder till moderföretag		62,8	0,0	62,8	0,0
Övriga skulder		41,6	43,9	12,8	14,3
Summa		2 512,0	2 743,0	1 853,3	1 856,6
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		36,4	40,5	20,7	28,3
Övriga skulder		109,7	62,3	75,5	26,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	72,5	78,8	51,2	56,0
Summa		218,6	181,6	147,4	110,4
Summa skulder		2 730,6	2 924,6	2 000,7	1 967,0
Summa eget kapital och skulder		3 452,9	3 611,9	2 763,3	2 709,3
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter	Not 18	3 041,0	3 406,4	470,6	468,1
Ansvarsförbindelser	Not 19	29,9	29,9	1 928,2	805,9

Kassaflödesanalys

MSEK	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
Belopp i MSEK	2000	1999	2000	1999
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	200,8	158,1	127,4	110,2
Justeringsposter				
Avskrivningar	29,8	31,9	1,0	1,0
Vinst vid försäljning av fastigheter	-29,1			
Förlust vid försäljning av fastigheter		12,2		
Vinst vid försäljning av andelar	-2,0	-0,1	-2,0	-0,1
Förlust vid försäljning av andelar			4,7	
Nedskrivningar		0,5		
Summa	199,5	202,6	131,1	111,1
Ränteintäkter	1,6	3,2	1,2	1,6
Räntebidrag	1,1	3,3	0,6	1,4
Räntekostnader	-180,9	-182,0	-116,3	-116,3
Erhållna/betalda skatter				
Summa	21,3	27,1	16,6	-2,2
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-118,3	247,2	-76,8	-2,9
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	37,5	-235,3	37,0	-18,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59,5	39,0	-23,2	-23,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-45,8	-32,9	-4,4	
Försäljning av fastigheter	453,3	131,2		
Investeringar i andelar	-120,6	-5,2	-123,9	-71,0
Försäljning av andelar	12,0	1,6	103,7	2,8
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,5	-0,4	-0,5	-0,2
Försäljning av maskiner och inventarier				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	298,4	94,3	-25,1	-68,4
Finansieringsverksamheten				
Förändring avsättningar	5,1			
Förändring långfristiga skulder	-231,0	-128,2	-3,3	695,1
Förändring långfristiga fordringar	-12,3	-4,2	48,2	-670,5
Erhållna bidrag/utdelningar m m	1,0	1,0	1,0	72,8
Lämnade bidrag/utdelningar m m			0,0	-2,9
Nyemission	6,3		6,3	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230,9	-131,4	52,2	94,5
Justeringsdifferens	-0,1	-1,6		
Summa förändring av kassa och bank	7,9	0,3	3,9	2,4
Kassabehållning vid årets ingång	22,2	21,9	16,6	14,2
Kassabehållning vid årets slut	30,1	22,2	20,5	16,6

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.



Tilläggsupplysningar

Koncernuppgifter

FastPartner AB, 556230-7867, som har sitt säte i Stockholm, är moderföretag i FastPartnerkoncernen (se not 9) som ingår i Compactorkoncernen där Compactor Fastigheter AB, 556323-4284 är moderföretag.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen samt i enlighet med god revisionssed för aktiemarknadsbolag och Näringslivets Börskommittés rekommendationer i tillämpliga delar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

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

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för andelen överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av företagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde på byggnader och mark proportionellt fördelat.

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderföretaget. Löpande intäkter och kostnader och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderföretaget. Moderföretaget sköter också – och svarar för – dotterföretagens fastighetslån, varför dessa redovisas i moderföretaget. I de flesta dotterföre-

tagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader. Av skatteskal har vissa dotterföretag tillförts sitt resultat efter finansiella poster. Motsvarande gäller mellan de dotterföretag som är moderföretag i underkoncern och deras dotterföretag.

Redovisning av tillskott

Koncernbidrag och andra tillskott redovisas som ökning av fritt eget kapital och lämnade koncernbidrag och andra tillskott redovisas i normalfallet som ökning av bokfört värde på andelen.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier har beräknats på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Från och med 1997 görs bokföringsmässiga avskrivningar med 0,5 procent per år på bostadsbyggnader och med 1,0 procent på lokal- och industribyggnader.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningsfastigheter då avsikten med innehavet är långsiktigt. Räntekostnader och andra indirekta kostnader har ej aktiverats vid ny- och ombyggnation. Vid ombyggnation kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Fastigheter är värderade till anskaffningsvärde med justering för upp- och nedskrivningar samt med avdrag för planmässiga avskrivningar.

Koncernens samlade skattemässiga underskott och bedömda latenta skattemässiga förluster överstiger skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde i koncernen och det skattemässiga restvärdet i respektive fastighetsägande företag.

Andelar i dotterföretag och andra långsiktiga värdepappersinnehav

Andelar i dotterföretag och andra långsiktiga värdepappersinnehav har värderats till anskaffningskostnad med justering för upp- och nedskrivningar med – i normalfallet – tillägg för till företaget lämnat koncernbidrag och andra tillskott.

Övriga fordringar

Fordringar i svensk valuta har värderats till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Vid omräkning av det norska företaget har dagskursmetoden använts. Sålunda har balansräkningen omräknats till bokslutsdagens kurs och resultaträkningen till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser har förts direkt mot eget kapital.

Det norska dotterföretaget har lån i utländsk (norsk) valuta.

Lån

Huvuddelen av koncernens lån är formellt sett kortfristiga men reellt sett långfristiga och har därför, som tidigare år, behandlats som långfristiga skulder i redovisningen.

Personal

Anställd personal har funnits endast i Sverige.

Arvoden till styrelsen i moderföretaget avseende 1999 har utbetalats med KSEK 400, varav KSEK 120

till styrelsens ordförande. Arvoden till styrelsen för 2000 utbetalas 2001 och ingår ej i löneuppgifter för 2000. Beloppet KSEK 512, varav KSEK 120 till ordföranden, har kostnadsförts 2000. Till verkställande direktören har lön och andra ersättningar utgått med KSEK 960. Vd och styrelse har ingen pensionsutfästelse från företaget. Övriga ledande befattningshavare har under året erhållit löner och ersättningar om totalt KSEK 3 455.

Någon uppsägningstid överstigande tolv månader finns inte för någon befattningshavare, vd inkluderad, i koncernen.

MEDELTALET ANSTÄLLDA

	2000	varav män	1999	varav män
Moderföretaget	12	11	13	12
Dotterföretag	35	21	39	25
Totalt koncern	47	32	52	37

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2000		1999	
KSEK	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget				
Styrelse och vd	1 472	463	1 360	453
Övriga anställda	4 308	2 614	5 025	2 807
Summa	5 780	3 077	6 385	3 260
(varav pensionskostnader)		(898)		(869)
Dotterföretag				
Övriga anställda	8 681	3 982	8 510	3 718
(varav pensionskostnader)		(793)		(628)
Totalt koncern	14 461	7 059	14 895	6 978
(varav pensionskostnader)		(1 691)		(1 497)

Noter

NOT 1, HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Potentiell hyresintäkt	381,6	403,2	233,9	248,4
Hyresrabatter och förluster	-6,1	-8,3	-4,1	-5,1
Vakanser	-36,0	-42,0	-20,7	-24,5
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	1,3	0,7	0,9	1,1
Delsumma	340,8	353,6	210,0	219,9
Avgår kommissionsersättning	-	-	-	-19,9
Summa hyresintäkter netto	340,8	353,6	210,0	200,0

NOT 2, CENTRAL ADMINISTRATION

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Central administration	12,5	13,5	11,0	12,0
Avskrivningar kontorsutrustning	1,1	1,3	1,0	1,0
Summa	13,6	14,8	12,0	13,0
Arvode till revisorer har utgått				
Revision	0,6	0,4	0,6	0,4
Andra tjänster	0,8	0,4	0,8	0,4

NOT 3, RESULTAT FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

	2000
Norr 36:1, Gävle	8,5
Brushanen 1, Linköping	19,0
Brushanen 6, Linköping	27,0
Dykaren 16, Linköping	40,0
Ekkistan 9, Linköping	2,0
Masthugget 5:11, Göteborg	180,0
Holmaveien 20, Oslo	74,2
Hoffsveien 17, Oslo	49,4
Blåklockan 25, Linköping	57,5
Summa	457,6
Försäljningskostnader	-4,3
Bokfört värde sålda fastigheter	-424,2
Resultat fastighetsförsäljning	29,1

NOT 4, NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Nedskrivning av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning av finansiella tillgångar	0,0	- 0,5	0,0	0,0
Nedskrivning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	-0,5	0,0	0,0

NOT 5, ÖVRIGA JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Återbäring från SPP netto	7,0	0,0	0,9	0,0
Vinstdelning till långivare vid försäljning				
Blålockan 25	- 1,0	0,0	0,0	0,0
Summa	6,0	0,0	0,9	0,0

NOT 6, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Räntekostnader				
Lån hos kreditinstitut	-164,3	-170,0	-102,0	-101,7
Checkräkning	-0,6	-1,1	-0,5	-0,1
Skulder till koncernföretag	-	-		-3,8
Skulder till moderföretag	-3,6		-3,6	
Övriga skulder	-7,5	- 8,5	-5,7	-5,9
Summa räntekostnader	-176,0	-179,6	-111,8	-111,5
Övriga finansiella poster				
Avskrivning av aktiverade kostnader vid upptagande av lån ¹⁾	-2,4	-2,4	-2,4	-2,4
Kvarkatteavgift och dröjsmålsränta för skatt	-1,2	-1,7	-1,0	-0,7
Diverse finansiella poster	-0,2	2,7	-0,2	-1,0
Pantbrevskostnader ²⁾	-1,1	-1,0	-0,9	-0,7
Summa övriga finansiella poster	-4,9	-2,4	-4,5	-4,8
Summa	-180,9	-182,0	-116,3	-116,3

¹⁾ Kostnaden för upptagande av lån hos GE Capital uppgår till 0,75 % per år på lånesumman. Detta har upptagits som en emissionsutgift och skrivs av över lånets löptid. Skulle värdestegringen för de pantsatta fastigheterna under låneperioden (5 år) bli större än totalt 25 % erhåller långivaren en fjärdedel härav. Bedömning har gjorts att avsättning för sådan vinstdelning ej är erforderlig.

²⁾ Utgift för pantbrevsuttag aktiveras och skrivs av över 3 år.

NOT 7, FASTIGHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	3 745,4	3 866,9	0,0	0,0
Nyanskaffningar, ny-, om- och tillbyggnader	45,5	31,4	4,4	0,0
Avyttringar och utrangeringar *)	-397,7	-152,9	0,0	0,0
	3 393,2	3 745,4	4,4	0,0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-141,2	-119,0	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar *)	-27,1	8,4	0,0	0,0
Årets avskrivning enligt plan	-28,7	-30,6	0,0	0,0
	-197,0	-141,2	0,0	0,0
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-98,4	-98,4	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	0,7	0,0	0,0	0,0
Årets nedskrivning	0,0	0,0	0,0	0,0
	-97,7	-98,4	0,0	0,0
Bokfört värde	3 098,5	3 505,8	4,4	0,0
Pågående byggnadsprojekt	10,9	10,7	0,0	0,0
Bokfört fastighetsvärde	3 109,4	3 516,5	4,4	0,0
Taxeringsvärde	1 485,3	1 560,7	1,7	0,0

*) Efter utredning har anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar justerats.

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,5	6,3	4,8	4,9
Nyanskaffningar	0,5	0,4	0,5	0,2
Avyttringar och utrangeringar	-0,3	-0,2	-0,3	-0,3
Summa	6,7	6,5	5,0	4,8
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,1	-2,8	-2,9	-2,2
Avyttringar och utrangeringar	0,2	0,0	0,3	0,3
Årets avskrivning enligt plan	-1,1	-1,3	-1,0	-1,0
Summa	-5,0	-4,1	-3,6	-2,9
Planenligt restvärde vid årets slut	1,7	2,4	1,4	1,9

NOT 9, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- andel, %	Bokfört värde, TSEK
i Moderföretaget:				
Colonia Fastighetsförvaltning AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner II A/S, Norge	957293166	Oslo	100%	0
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
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	666
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	101
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Gävle HB	916467-8097	Gävle	100%	125 081
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%	60
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
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
LC Bygg och Förvaltning HB	916518-9334	Linköping	100%	9 558
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Geflebostäder AB	556293-7762	Stockholm	100%	23 650
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotelfastighet AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Gefle Bygg & Förvaltning AB	556356-5810	Stockholm	100%	111
Kebema Förvaltningsteknik AB	556474-3093	Stockholm	100%	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100%	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	84 830
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
Fastighetspartner Sockholm AB	556561-7676	Stockholm	100%	100

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- andel, %	Bokfört värde, TSEK
Tillkommer i koncernen				
Landeriet Hotell AB	556087-6848	Stockholm	100%	
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%	
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100%	
AB Profundo	556199-8146	Stockholm	100%	
Ystadhus Förvaltning AB	556251-1773	Stockholm	100%	
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%	
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%	
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Göteborg AB	556506-5066	Stockholm	100%	
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%	
Landeriet Trading AB	556433-5825	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%	
Gunbarco AB	556246-7422	Stockholm	100%	
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100%	
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100%	
KB Fyren	916442-4013	Göteborg	100%	
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%	
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	Stockholm	100%	
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%	
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100%	
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100%	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100%	
KB Potttegården 3	916557-4972	Göteborg	100%	
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%	
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100%	
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100%	
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100%	
KB Vegabyggen 13	957201-4836	Göteborg	100%	
KB Vegabyggen 15	957202-9636	Göteborg	100%	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,7%	
Summa				1 381 600

NOT 10, ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR PER RÖRELSEGEN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Fastighetsförvaltning				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	3 018,1	3 505,8	4,4	0,0
Pågående byggnadsprojekt	8,8	10,7	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	1,7	2,4	1,4	1,9
Summa	3 028,6	3 518,9	5,8	1,9
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	-	1 381,6	1 473,0
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 033,8	1 094,5
Aktier och andelar	26,8	25,4	19,7	19,7
Andra långfristiga fordringar	12,2	6,2	78,5	72,5
Summa	39,0	31,6	2 513,6	2 659,7
Summa fastighetsförvaltning	3 067,6	3 550,5	2 519,4	2 661,6
Projektfastigheter				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	80,4	0,0	0,0	0,0
Pågående arbeten	2,1	0,0	0,0	0,0
Summa	82,5	0,0	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	3,2	3,2	3,2	3,2
Andra långfristiga fordringar	3,4	3,4	3,4	3,4
Summa	6,6	6,6	6,6	6,6
Summa projektfastigheter	89,1	6,6	6,6	6,6
Risckapitaltillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	110,2	1,2	110,2	1,2
Andra långfristiga fordringar	6,5	0,0	6,5	0,0
Summa risckapitaltillgångar	116,7	1,2	116,7	1,2
Summa anläggningstillgångar	3 273,4	3 558,3	2 642,7	2 669,4

NOT 11, AKTIER OCH ANDELAR PER RÖRELSEGREN

Fastighetsförvaltning	Org. nummer	Kapital- andel, %	Säte	Bokfört värde, MSEK
Moderföretaget:				
HB Näringshuset	916637-2897	50%	Stockholm	19,7
Tillkommer i koncernen:				
Fastighets AB Stallmästargården	556080-0467	50%	Stockholm	5,5
Holmaveien 20 AS		10%	Oslo	1,4
Gerås 1 Samfällighetsförening			Göteborg	0,2
				26,8
Projektfastigheter				
Moderföretaget:				
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	50%	Stockholm	3,2
				3,2
Risikkapitalrörelsen				
Moderföretaget:				
AAU Aktiv IT AB	556536-1192	10%	Göteborg	10,0
Alberto Biani S.a.r.l.		18%	(Italien)	17,5
Beep Network AB	556513-5299	18%	Stockholm	4,5
Campanius Venture KB	916625-8948	6%	Stockholm	0,2
LinkMed AB	556543-6127	10%	Stockholm	17,5
LinkTech AB	556516-1543	11%	Linköping	26,2
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	30%	Jönköping	8,0
Snowdrops AB	556569-9310	5%	Stockholm	5,0
Svensk Vodka AB	556424-4563	8%	Motala	2,0
Sygn Software AB	556566-9453	6%	Upplands-Väsby	1,0
E-Tel Ltd. (fd Telephony.com)		3%	(England)	11,0
V2H Supercast AB	556584-1961	15%	Stockholm	6,3
World of Internet AB	556532-6294	5%	Stockholm	1,0
				110,2
Summa aktier och andelar				140,2

NOT 12, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PER RÖRELSEGEN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Fastighetsförvaltning				
Reversfordringar	6,7	0,6	76,6	70,6
Fjärrvärmelån	2,0	2,0	1,9	1,9
Övrigt	3,5	3,6	0,0	0,0
Summa	12,2	6,2	78,5	72,5
Projektfastigheter				
Reversfordringar	3,4	3,4	3,4	3,4
Summa	3,4	3,4	3,4	3,4
Risckapitalrörelsen				
Konvertibla skuldebrev	6,5	0,0	6,5	0,0
Summa	6,5	0,0	6,5	0,0
Summa andra långfristiga fordringar	22,1	9,6	88,4	75,9

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Kostnader i samband med upptagande av lån ¹⁾	3,2	5,6	3,2	5,6
Övriga förutbetalda kostnader, inkl. lager, bränsle	10,9	8,3	7,0	6,2
Upplupna räntebidrag	0,3	1,2	0,3	0,5
Upplupna hyresintäkter	0,2	1,2	0,2	1,3
Övriga upplupna intäkter				2,9
Summa	14,6	16,3	10,7	16,5

¹⁾ Kvarstående aktiverade kostnader vid upptagande av lån. Avskrives planmässigt över lånets löptid med 2,4 MSEK/helår.

NOT 14, EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Omräknings- differens	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Koncernen						
Vid årets början	529,1	83,0	12,1	78,4	-16,4	686,2
Disponering av årets resultat		7,0		-23,4	16,4	0,0
Omföring mellan fritt och bundet kapital			-12,1	12,1		0,0
Nyemission	8,0	-1,7				6,3
Årets resultat					23,6	23,6
Vid årets slut	537,1	88,3	0,0	67,1	23,6	716,1

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Erhållet/ lämnat tillskott	Årets resultat	Summa
Moderföretaget							
Vid årets början	529,1	80,2	0,1	66,1	-2,9	69,7	742,3
Disposition enligt stämmobeslut			7,0	59,9	2,9	-69,7	0,0
Nyemission	8,0	-1,7					6,3
Årets resultat						13,9	13,9
Vid årets slut	537,1	78,5	7,1	126,0	0,0	13,9	762,6

Per 2000-12-31 var aktiekapitalet fördelat på 53 711 212 aktier à nominellt 10 SEK.

Nyemissioner 1996-2000	Datum	För- ändring	Antal	Totalt antal aktier	Förändring av aktie- kapital	Totalt aktie- kapital
Förvärv av Fastighets AB Landeriet	Maj -96	Ökning	15 000 000	39 128 970	150,0	391,3
Förvärv av Storheden Invest AB	Maj -97	Ökning	3 200 000	42 328 970	32,0	423,3
Fondemission 1:4	Juni -98	Ökning	10 582 242	52 911 212	105,8	529,1
Förvärv av V2H Supercast AB	Nov -00	Ökning	800 000	53 711 212	8,0	537,1

NOT 15, LÅNGFRISTIGA SKULDER

En stor del av koncernens fastighetslån och reverslån är formellt sett kortfristiga. Kortfristig del av skulden (nästa års amortering enligt plan) är 12,8 (12,5) MSEK. Nedan redovisas löptiden på koncernens fastighetslån.

Räntebindning	Lånevolym
2001	1 665
2002	300
2003	205
2004	37
2005	48
> 2005	149
Summa	2 404

NOT 16, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Beviljad kreditlimit	3,5	14,2	3,5	3,5
Outnyttjad del	-0,2	-1,7	-0,2	0,0
Utnyttjat kreditbelopp	3,3	12,5	3,3	3,5

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Förutbetalda hyror	25,0	26,2	18,0	20,0
Upplupna räntekostnader	26,3	31,0	18,5	18,2
Upplupna avgifter långfristiga lån	8,9	8,9	8,9	8,9
Övriga upplupna kostnader	12,3	12,7	5,8	8,9
Summa	72,5	78,8	51,2	56,0

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Fastighetsinteckningar	2 997,4	3 363,6	0,0	0,0
Företagsinteckningar	11,9	13,9	0,0	0,0
Andelar	19,7	19,7	461,6	461,6
Likvida medel	12,0	9,2	9,0	6,5
Summa	3 041,0	3 406,4	470,6	468,1

I koncernen har fastighets- och företagsinteckningar samt likvida medel om sammanlagt 3 041,0 MSEK lämnats som säkerhet för skulder till kreditinstitutet (2 404,3), för checkräkningskredit (3,5), för övriga långfristiga skulder (garanti, 25) samt för övriga kortfristiga skulder (50,7) om sammanlagt 2 746 MSEK. I moderföretaget har andelar i koncernföretag samt likvida medel om sammanlagt 470,6 MSEK lämnats som säkerhet för egna skulder samt generellt för dotterföretags skulder till kreditinstitutet, för checkräkningskredit samt för övriga kortfristiga skulder (belopp enligt föregående stycke).

NOT 19, ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2000	1999	2000	1999
Borgensåtaganden	29,9	29,9	1 903,2	780,9
Garanti för avyttrade bolag	-	-	25,0	25,0
Betalningsansvar för skulder i handels- och kommanditbolag		enl. not 10		enl. not 9, 10

Moderföretaget har tecknat borgen för koncernföretags skulder till kreditinstitut.

Förslag till resultatdisposition

Koncernen

Koncernens fria egna kapital uppgår till 90,7 MSEK. Avsättning till bundet eget kapital erfordras ej utöver vad som följer av beslut i moderföretaget.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av fritt eget kapital avsätts SEK 1 390 000,00 till reservfonden samt att resterande SEK 138 517 381,32 balanseras i ny räkning.

Moderföretaget

Till bolagsstämmans förfogande står:

Fria reserver	SEK	126 022 699,95
Årets resultat	SEK	13 884 681,37
Summa	SEK	139 907 381,32

Stockholm den 23 mars 2001

Peter Lönnquist

Styrelseordförande

Jens Engwall

Sven-Olof Johansson

Verkställande direktör

Franco Fedeli

Bo Lengholt

Lars Karlsson

Jan Orrenius

Lars Wahlqvist

Jan Bergman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FastPartner AB (publ)

Organisationsnummer 556230-7867

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2000. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions-sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 ersättnings-skyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredo-visningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och kon-

cernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens led-amöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2001

Deloitte & Touche AB

Jan Bergman

Auktoriserad revisor

Styrelse



Övre raden från vänster: Peter Lönnquist, Jens Engwall, Franco Fedeli, Lars Karlsson, Bo Lengholt, Jan Orrenius
Nedre raden från vänster: Lars Wahlqvist, Anders Keller samt Christopher Johansson

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft elva möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med tidigare fastställd ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Policyfrågor och fastlagda strategier har regelbundet diskuterats i styrelsen.

Peter Lönnquist Styrelseordförande

Lidingö, född 1943, advokat. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: –

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

Jens Engwall

Västerhaninge, född 1956, verkställande direktör i Kungsleden AB. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: bland annat bolag inom Kungsledenkoncernen.

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

Franco Fedeli

Stockholm, född 1958. Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.

Övriga uppdrag: Core Venture AB och dess portföljbolag, Scandinavien Online AB, Signon AB och Glocalnet AB.

Antal aktier i FastPartner: 0

Lars Karlsson

Linköping, född 1948. Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.

Övriga uppdrag: bland annat IFS AB, LinkTech AB och Mjärdevi Science Park AB.

Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 150 000)

Bo Lengholt

Stockholm, född 1949, verkställande direktör i Tenkob AB. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1997.

Övriga uppdrag: Smarteq AB.

Antal aktier i FastPartner via bolag: 1 000 000 (förra året: 1 250 000)

Jan Orrenius

Södertälje, född 1934, advokat. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: bland annat Luftfartsverket, Termoregulator, Syneco, Banco Bryggerier AB, och Telge Energi AB.

Antal aktier i FastPartner: 10 000 (förra året: 10 000)

Lars Wahlqvist

Danderyd, född 1938, verkställande direktör i AB Sandvik Hard Materials. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.

Övriga uppdrag: bland annat AB Rexroth Mecman samt ett flertal Sandvikföretag i Sverige och utomlands.

Antal aktier i FastPartner: 17 812 (förra året: 17 812)

Anders Keller (suppleant)

Stockholm, född 1940, direktör i FastPartner.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Suppleant sedan 1997.

Övriga uppdrag: bland annat bolag inom

FastPartnerkoncernen och TNN – Travelnet Nordic AB.

Antal aktier i FastPartner: 6 250 (förra året: 6 250)

Christopher Johansson (suppleant)

Stockholm, född 1977, studerande vid KTH.

Suppleant i FastPartners styrelse sedan 1998.

Övriga uppdrag: suppleant Compactor Fastigheter AB.

Antal aktier i FastPartner: 2 000 (förra året: 2 000)

Ledning och revisorer



Sven-Olof Johansson

Stockholm

Född: 1945

Verkställande direktör sedan 1997.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartnerkoncernen däribland Fastighets AB Stalmästaregården och LinkTech AB.

Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående:

33 558 882 (förra året: 37 597 317)

Anders Keller

Född: 1940

Direktör

Antal aktier i FastPartner:

6 250 (förra året: 6 250)

Anställd år 1995.

Anders Larsson

Född: 1964

Ekonomichef

Antal aktier i FastPartner:

0 (förra året: 0)

Anställd år 1997.

Per-Arne Johansson

Född: 1945

Fastighetschef

Antal aktier i FastPartner:

1 250 (förra året: 1 250)

Anställd år 1992.

Övriga ledande befattningshavare

Regionchef Väst och Syd:

Jan-Olof Jodin

Regionchef Gävleborg:

Egon Håkansson

Revisor

Deloitte & Touche AB

Huvudansvarig: Auktoriserad revisor

Jan Bergman

Född: 1951

Fastighetsförteckning

Region Öresund

Nr	Fastighet		Postort	T-area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kkr)
	T = Tomträtt	Adress				1	2	3	4	5	6	7	
1	Boken 3	Oscarsgatan 7 A-C	Ystad	2 167	1 705	2	0	0	0	98	0	0	1 348
2	Carl 1	Stora Östergatan 36-38	Ystad	1 910	1 937	0	32	0	0	68	0	0	1 546
3	Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	100	0	0	3 284
4	Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	100	0	0	1 004
5	Karna 7	Stortorget 14-15	Ystad	2 164	6 564	5	13	0	0	82	0	0	5 163
6	Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	100	0	0	776
7	Christina 12	Klostergatan 9 A-B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	100	0	0	889
8	Magnus 46	Apgränd 2 A-B	Ystad	2 356	4 524	0	19	0	0	81	0	0	3 566
9	Vågen 4	Falkenbergsgatan 5	Malmö	849	2 119	0	0	0	0	100	0	0	1 691
10	Bredäng 1:53***	Jämjö	Karlskrona	494	0	0	0	0	0	0	0	0	-
11	Bredäng 1:54***	Jämjö	Karlskrona	476	0	0	0	0	0	0	0	0	-
12	Bredäng 1:55***	Jämjö	Karlskrona	456	0	0	0	0	0	0	0	0	-
13	Bredäng 1:56***	Jämjö	Karlskrona	510	0	0	0	0	0	0	0	0	-
14	Bredäng 1:64***	Jämjö	Karlskrona	500	0	0	0	0	0	0	0	0	-
15	Bredäng 1:65***	Jämjö	Karlskrona	498	0	0	0	0	0	0	0	0	-
S:A Region Öresund				17 829	24 340	1	10	0	0	89	0	0	19 267

Region Väst

Nr	Fastighet		Postort	T-area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kkr)
	T = Tomträtt	Adress				1	2	3	4	5	6	7	
16	Backa 27:6	Exportgatan 83	Göteborg	56 832	10 771	5	0	92	0	3	0	0	3 607
17	Kortedala 37:3 (T)	Dagjänningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	93	0	7	0	0	0	0	2 135
18	Sandarna 20:3 (T)	Fotölgatan 6	Göteborg	753	1 018	70	0	30	0	0	0	0	674
19	Bergsjön 10:3 (T)	Meteorgatan 8-18	Göteborg	1 720	8 402	0	0	1	0	98	2	0	5 423
20	Bergsjön 12:2 (T)	Nebulosagatan 8-18	Göteborg	1 718	8 271	0	0	0	0	98	2	0	5 334
21	Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	4	32	65	0	0	0	0	2 552
22	Lejonet 2	Hjelmarsrörsg 24-32	Falköping	6 067	2 842	0	0	1	0	99	0	0	1 765
23	Lejonet 3	Hjelmarsrörsg 34-36	Falköping	6 061	3 962	0	0	2	0	98	0	0	2 429
24	Skorpionen 1***	Hjelmarsrörsgatan	Falköping	2 574	0	0	0	0	0	0	0	0	-
25	Masthugget 6:18	Andra Långg 26-30 m fl	Göteborg	5 194	16 255	13	13	1	0	66	6	0	14 100
26	Masthugget 6:19	Andra Långg 32-34	Göteborg	3 141	13 360	21	4	0	0	75	0	0	11 245
27	Bilen 14	Verkmästarevägen 5 B	Trollhättan	2 753	1 135	0	0	100	0	0	0	0	423
28	Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 879	36	0	64	0	0	0	0	1 729
29	Olivedal 5:28	Nordostpassagen 1-3, 9-19	Göteborg	3 002	11 922	4	0	0	0	67	30	0	10 364
30	Olivedal 5:29	Nordostpassagen 21-31	Göteborg	2 154	7 110	15	0	1	0	69	15	0	5 460
31	Potttegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal	13 043	4 917	86	0	14	0	0	0	0	3 568
32	Backa 22:7 (T)	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	14	0	86	0	0	0	0	1 324
33	Backa 22:16 (T)	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	9	0	91	0	0	0	0	863
34	Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	21	0	79	0	0	0	0	2 796
35	Bosgården 1:32***	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	-
36	Balder 6	Allégatan 3	Borås	3 200	11 502	12	0	8	69	0	11	0	9 294
37	Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotoget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	100	0	0	0	0	0	3 850
38	Färgelanda												
	P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	100	0	0	0	0	0	1 453
39	Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	18	45	5	0	22	10	0	4 631
40	Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	16	26	0	0	58	0	0	2 357
S:A Region Väst				185 836	137 431	15	7	21	6	45	6	0	97 376

*) Hyra avser varmhya + fastighetsskatt

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

***) Endast mark

Region Stockholm, övrigt

Fastighet		Postort	T-area (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kkr)
Nr	T = Tomträtt				1	2	3	4	5	6	7	
41	Blyet 5 (T)	Jämgatan 23	Norrköping	9 491	2 990	5	0	95	0	0	0	1 774
42	Hammarén 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	5	0	0	0	95	0	1 352
43	Våduren 10	Jämgatan 5-7	Södertälje	1 888	4 039	2	36	0	0	62	0	3 091
44	Metallen 1	Skälängsgatan 3-13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	100	0	4 589
45	Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	73	0	27	0	0	0	798
46	Valhall Norra 21***	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	-
47	Nibble 1:134 (T)	Betongvägen 2	Hallstahammar	9 689	3 153	15	0	85	0	0	0	937
48	Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	59	41	0	0	0	0	6 617
49	Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	-
50	Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	39	0	61	0	0	0	5 417
51	Particentralen 8 (T)	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	100	0	0	4 078
52	Strängnäs Tobo 3:6 Tobo Gård	Strängnäs	22 150	650	0	0	0	0	0	100	0	428
S:A Övrigt Sthlm				92 496	37 107	23	11	23	12	29	2	29 081

Region Stockholm, Märsta

Fastighet		Postort	T-area (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kkr)
Nr	T = Tomträtt				1	2	3	4	5	6	7	
53	Märsta 11:8***	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	-
54	Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	35 837	12 329	0	0	100	0	0	0	7 503
55	Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		4 300	0	0	0	100	0	0	4 028
56	Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	1	55	2	0	42	0	3 331
57	Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	75	25	0	0	0	0	4 326
58	Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	70	30	0	0	0	0	1 085
59	Märsta 1:192 (T)	Märsta Centrum	Märsta	3754	3600	0	100	0	0	0	0	2 948
60	Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	93	7	0	0	0	1 307
61	Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	77	23	0	0	0	0	1 937
62	Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	31	26	1	0	42	0	5 132
63	Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	22	35	8	0	35	0	2 384
64	Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	100	0	0	0	0	2 752
65	Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	41	59	0	0	0	0	457
66	Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	16	16	0	0	68	0	1 502
67	Märsta 1:203***	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	-
68	Steninge 8:313 (T)	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	100	175
69	Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	45	0	55	0	0	0	2 227
S:A Märsta				106 235	48 369	19	29	31	9	12	1	41 657

Region Stockholm, Lunda/Spånga

Fastighet		Postort	T-area (m ²)	Uthyrningsbar area (m ²)	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kkr)
Nr	T = Tomträtt				1	2	3	4	5	6	7	
70	Robertsfors 3 (T)	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	25	20	55	0	0	0	4 287
71	Robertsfors 4 (T)	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	65	0	0	35	0	0	5 280
72	Rånäs 1 (T)	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	41	1	58	0	0	0	28 500
73	Skebo 3 (T)	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	45	0	55	0	0	0	6 452
74	Skultuna 1 (T)	Finspångsgatan 48	Spånga	7 985	3 929	35	0	65	0	0	0	3 146

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

**) 1 Kontor

2 Butiker

3 Produktion/lager

4 Hotell

5 Bostäder

6 Utbildning

7 Parkering

***) Endast mark

75	Skultuna 2 (T)	Finspångsgatan 46	Spånga	5 965	1 495	35	0	65	0	0	0	0	1 015
76	Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	80	0	20	0	0	0	0	2 624
S:A Spånga				83 933	67 746	44	3	50	4	0	0	0	51 304

Region Stockholm, Västberga

Nr	Fastighet		Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kk)
	T = Tomträtt	Adress		T-area (m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	
77	Arbetslaget 1 (T)	Elektrav 83–85/ Lerkrogsv 13	Hägersten	8 000	8 251	50	0	50	0	0	0	0	6 060
78	Arbetslaget 2 (T)	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	30	0	70	0	0	0	0	16 000
79	Timpenningen 5 (T)	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	10	0	90	0	0	0	0	7 283
80	Arbetsbasen 3 (T)	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	100	0	0	0	0	715
81	Lönelistan 1 (T)	Elektrav 79–81/ Västbergav 14	Hägersten	4 192	3 700	10	0	90	0	0	0	0	2 750
82	Lönelistan 2*** (T)	Västbergavägen 18–20	Hägersten	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	-
83	Timpenningen 2*** (T)	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	650
S:A Västberga				52 226	55 498	26	0	74	0	0	0	0	33 458
S:A Region Sthlm				325 399	208 720	30	10	47	5	8	1	0	155 500

Region Gävleborg

Nr	Fastighet		Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kk)
	T = Tomträtt	Adress		T-area (m²)	area (m²)	1	2	3	4	5	6	7	
84	Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	8	46	0	0	0	5	41	27 422
85	Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A–C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	100	0	14 582
86	Närings 5:1	Lötängsgatan 14–16	Gävle	31 277	20 400	10	0	90	0	0	0	0	Delägd
87	Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	7	0	93	0	0	1 160
88	Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	100	0	0	1 243
89	Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	100	0	0	1 248
90	Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	10	0	0	0	90	0	0	2 185
91	Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22–24	Gävle	3 636	4 673	0	1	3	0	96	0	0	3 387
92	Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	4	0	96	0	0	1 009
93	Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	5	0	95	0	0	856
94	Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	29	0	0	71	0	0	1 000
95	Norrtull 27:9	N Kungsgatan 19	Gävle	433	660	0	15	0	0	85	0	0	554
96	Väster 16:9	Valbogatan 2 A–B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	100	0	0	821
97	Väster 18:3	Skomakargatan 19	Gävle	652	388	0	0	0	0	100	0	0	288
98	Väster 18:4	Skomakargatan 17	Gävle	650	413	0	0	5	0	95	0	0	262
99	Söder 32:10	Brunnsgatan 71	Gävle	891	1 776	0	0	23	0	77	0	0	1 256
100	Söder 32:13	Tullbomsgatan 18 A–D	Gävle	1 538	1 408	0	0	1	0	99	0	0	1 165
101	Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	7	0	93	0	0	1 701
102	Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	2	0	98	0	0	1 718
103	Södertull 19:2	S Kungsgatan 52 A–B	Gävle	1 456	897	0	0	8	0	92	0	0	606
104	Södertull 19:3	S Kungsgatan 54 A–B	Gävle	1 456	828	0	0	0	0	100	0	0	597
105	Södertull 19:4	S Kungsgatan 56 A–B	Gävle	1 344	917	0	0	11	0	89			641
S:A Reg Gävleborg				74 360	107 878	5	18	18	0	26	17	16	63 701
S:A Sverige				597 741	478 369	19	11	31	4	26	6	4	335 844

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

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

**) Endast mark

Region Norge

Nr	Fastighet		Postort	T-area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd* 2001 (kkkr)
	T = Tomträtt	Adress				1	2	3	4	5	6	7	
106	Ulvenveien 75 (T)	Ökern	Oslo	3 120	6 217	90	0	10	0	0	0	0	6 800
107	Olav Ingstads vei	Rud, Baerum	Oslo	5 259	4 774	25	0	75	0	0	0	0	3 450
108	Krokatjønns v. 15		Bergen	8 732	6 825	25	0	75	0	0	0	0	5 500
S:A Norge				17 111	17 816	48	0	52	0	0	0	0	15 750
S:A FP-Konsernen				630 026	496 185	20	11	32	4	25	5	4	351 594

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

***) 1 Kontor

2 Butiker

3 Produksjon/lager

4 Hotell

5 Bostäder

6 Utbildning

7 Parkering

***) Endast mark



**FastPartner AB (publ)
och samtliga övriga
koncernföretag
Box 314
101 26 Stockholm
Drottninggatan 33
Tel: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 90
e-post:
info@fastpartner.se**

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

**FastPartner
Gävle
Norra Slottsgatan 7
803 20 Gävle
Tel: 026-12 46 30
Fax: 026-12 27 11**

**FastPartner
Märsta
Box 155
195 24 Märsta
Nymärsta Gränd 3
Tel: 08-591 215 65
Fax: 08-591 187 28**

**FastPartner
Ystad
Oscarsgatan 7
271 40 Ystad
Tel: 0411-102 80
Fax: 0411-189 15**

Stockholm i april 2000

Produktion: Publicera Information, www.publicera.se

Omslag: dolhem design

Foto: Jenny Hallengren

Tryck: Trosa Tryckeri

FastPartner AB

Drottninggatan 33, 3 tr.
Box 314
101 26 Stockholm

Tel 08-402 34 60
Fax 08-402 34 90

info@fastpartner.se