

FastPartner

Årsredovisning 2002



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI	3
2002 I KORTHET	3
INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2003–2004	3
SVEN-OLOF JOHANSSON SPEKULERAR	4
AKTIE OCH ÄGARE	7
VERKSAMHETSBEKRIVNING	8
RISKKAPITALRÖRELSEN	20
MILJÖ	22
FEM ÅR I SAMMANDRAG	23
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	24
KASSAFLÖDESANALYS	30
RESULTATRÄKNING	31
BALANSRÄKNING	32
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR, NOTER OCH FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	34
REVISIONSBERÄTTELSE	47
STYRELSE	48
LEDNING OCH REVISORER	50
FASTIGHETSFÖRTECKNING	51
ADRESSER	54

Affärsidé, mål och strategi 2002 i korthet Informationstillfällen 2003–2004

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

- ▶ äga och förvalta egna fastigheter på expansiva orter
- ▶ förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- ▶ prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm
- ▶ prioritera värdetillväxt och kassaflöden
- ▶ i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla de bolag som nu ingår i riskkapitalrörelsen

2002 I KORTHET

Hysesintäkter med mera, MSEK	312,4
Driftnetto, MSEK	177,9
Resultat efter skatt, MSEK	32,7
Utdelning	50 öre per aktie
Soliditet, %	24,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2003–2004

Delårsrapport per 31 mars	23 april 2003
Bolagsstämma 2003	23 april 2003
Delårsrapport per 30 juni	28 augusti 2003
Delårsrapport per 30 september	23 oktober 2003
Bokslutskommuniké 2003	19 februari 2004

Make love not war



Om president George Bush hade lyssnat mer på Beatles ovanstående 60-talsbudskap än på sina krigsgeneralers budskap år 2003 hade denna årsredovisning i vissa delar haft ett annorlunda innehåll. Världen har krympt och problemen ökat. Globaliseringen har medfört att i stort sett alla ekonomier är invälda i och berörs av varandra. Världsekonomin är här och börsernas upp- och nedgångar påverkar alla. Vad som händer i USA får direkt och omedelbar inverkan på andra länder ända ned till den enskildes privatekonomi. Allt detta gör att planer, prognoser och tyckande i allmänhet är färskvaror med oftast nästa dag som bäst före datum. Börserna reagerar blixtnabbt och att förutsäga utvecklingen är näst intill omöjligt även om många tror sig vara experter. Tänk så många förnumstiga aktieanalytiker som genom sina råd tömt fickorna på aktiespararna de senaste åren. Att ha örat på spåret är ingen bra metod om man inte kan uppfatta när tåget kommer. Min egen optimistiska tro på framtiden redovisad i föregående årsredovisning var lika fel som många andras och måste revideras. Detta trots att det för FastPartner blev ett lyckat 2002 som lett till att bolaget blivit stabilare och kan ge aktieägarna utdelning för första gången. Min optimism byggde då mycket på Sveriges integrationsprocess med övriga EU-länder. Där skulle näringslivets regler, skatter för såväl företag som medborgare och mycket annat börja anpassas till övriga Europa. Jag är fortfarande optimist och jag tror fortfarande på Europatanken men inte på tidtabellen. Det finns idag en tröghet i förnyelseprocessen och en avsaknad av samsyn i flera avgörande frågor som gör mig till tidspessimist. Dessutom har alla de problem som USA försatt sig i till-

kommit, vilket gör att jag idag befarar att flera stålbad är att vänta. Hur USA ska få fart på ekonomin om Bush lyckas få igenom sin gigantiskt underbalanserade budget är en gåta för mig. Efter dessa inledande rader om prognosmakeriets osäkerhet kan det tyckas förmätet att överhuvudtaget försöka skriva något om framtiden. Jag anser det dock som min skyldighet att som VD och majoritetsägare informera aktieägarna om hur jag tycker och tänker och om de utgångspunkter jag har för mitt agerande i den situation som gäller just nu.

DEN POLITISKA OSÄKERHETEN

Ett avgörande inflytande på FastPartners framtid har inte bara ägare och anställda i bolaget utan i hög grad också våra politiker. Vilken framtida överlevnadsmöjlighet har ett mindre fastighetsbolag på O-listan? Hur agerar politikerna för att skapa tillväxt, goda konkurrensmöjligheter och hur gynnas nyföretagande och entreprenörskap? Allt detta är avgörande frågor för FastPartners framtid. Ideologi och ekonomi måste leva i symbios. Det politiska arbetet kläms mellan dessa sköldar vilket alltför ofta resulterar i dåliga kompromisser. Därtill kommer vallöften då politikerna agnar sitt röstfiske med miljardbelopp för att få vara kvar eller komma till köttgrytorna. Trots allt är välfärden ytterst beroende av de skatteintäkter som entreprenörskap och företagande kan generera. Ta Sveriges ekonomi under andra halvan av 1900-talet som exempel på hur politikerna inte rättade mun efter matsäcken. Man tog av vad tidigare generationer fått ihop (devalveringar och inflation) och in-tecknade tillgångar för nästkommande generation (statsskulden) och tog ut världens

högsta skatter av medborgarna och ändå dök Sverige till slut djupt ned i välfärdsligan. Idag ska välfärden klaras utan möjlighet att kunna höja skatterna nämnvärt med hänsyn till omvärlden. Inte heller finns det reserver att ta av och kommande generation är inte beredda att avbetala skulder för andras konsumtion. Att diskutera och analysera denna prekära situation verkar inte ha någon större prioritet vare sig hos politiker eller hos massmedierna. Istället för debatter om tillväxt, konkurrenssituation, företagande och entreprenörskap är allt för tillfället fokuserat till frågan om kvinnliga styrelseledamöter. Inte ett ord har jag läst eller sett på TV det senaste året om den totala underrepresentationen av företagare i riksdag och regering. Kvotering verkar vara lösningen för dagen. Varför inte en kvotering av företagare till riksdag och regering vilket skulle tvinga alla partier att dammsuga marknaden efter lämpliga företagare med politisk fingerfärdighet. Företagarna är trots allt en grundbult i det svenska samhällssystemet och borde inte alltid representeras av stora tunga organisationer utan också som individer återfinnas i regering och riksdag. Att en sådan kvotering skulle vinna gehör är utopisk men kanske kan frågeställningen väcka en debatt om det näst intill totala ointresset av företagare i politiskt beslutande organ. Skadliga skatter, med vilka menas skatter som genom sin existens inte ökar statens inkomster utan tvärtom minskar dem, finns det gott om idag. En ny skatt kan införas på en vecka, en skadlig skatt kan finnas kvar i årtal trots dess skadliga effekter. Detta visar på hur värdeladdad en skatt är i Sverige och hur fel det kan bli. Hur kan riksdagen tillåta att 50–55 procent av hyran för en nyproducerad lägenhet utgörs av skatt? Detta omöjliggör för byggbolag att bygga då knappt någon får råd att bo i nyproducerade lägenheter. Samtidigt råder en skriande bostadsbrist på de orter där folk kan erbjudas arbete och bli skattebetalare. Skadligt skatteuttag kan tyckas. "Bisarrt" sa en upprörd statsminister i början av året om att Ryssland avkrävde skatt på de ekonomiska bidragen de nordiska länderna skulle skänka för att sanera atomskraporna på Kolahalvön. Göran Persson själv har i Sverige infört moms på en rad olika miljöskatter. Svenska skattebetalare får betala skatt på sina skattebidrag. Vari ligger skillnaden mellan Putins och Perssons agerande? Allt ska numera vara transparent så även skatter tycker jag. Företagen ska inte vara skattefogdar åt staten utan medborgarna ska få statens förtroende att själv betala in sina skatter. Vi får ett transparentare samhälle om arbetsgivare betalar

ut lönen till löntagaren som själv reglerar sin skatt med staten och kommunen. Det blir större fokus på skatten och statens förmåga att rätt handha de allmänna medlen. Vi klarar aldrig välfärden om inte politikerna åläggs ett större ansvar för hur skattemedlen används än vad som gäller idag.

Det blev mycket om politik och politiker men det kändes nödvändigt.

FASTIGHETER

95 procent av FastPartners tillgångar utgörs av fastigheter. Den strategi för fastighetsbeståndet som FastPartner haft de senaste åren har medfört ett antal större försäljningar av lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg. Detta har medfört att FastPartner kunnat minska låneportföljen och att kassaflödena väsentligt förbättrats. Ambitionen att förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter har också medfört försäljningar och innebär att både region Göteborg och Norge på sikt kommer att avvecklas. Idag utgör cirka 20 procent av beståndet bostäder att jämföras med nästan 50 procent för ett par år sedan. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent vilket tyder på att FastPartners 79 fastigheter klarar sig bra i den alltmer hårdnande konkurrensen på hyresmarknaden. Fastighetsbeståndets sammansättning och koncentration till Stockholmsområdet gör att det finns goda möjligheter att i framtiden öka uthyrningsgraden. Jag bedömer att vi har ett attraktivt bestånd med stora möjligheter att anpassa lokalerna till kundens önskemål och till konkurrenskraftiga hyresnivåer. Detta medför att vår risknivå är tämligen låg bland annat genom att marknaden är stor för det utbud FastPartner har. Avvägningen i beståndet mellan större och mindre fastigheter är bra. Större objekt är rationellare att förvalta och kan i framtiden bli attraktiva för fastighetsfonder medan mindre objekt ofta är lättare att hyra ut och också är lättare att sälja.

PROJEKTFASTIGHETER

Har man fantasi och kreativitet är projektfastigheter något som kan bli mycket lönsamt om än i vissa fall förenat med större risker. FastPartner har två helägda projekt igång. Två fastigheter av 79 kanske inte visar på någon större fantasi och kreativitet men antalet projektfastigheter begränsas av att de ofta är kapitalkrävande. Det ena projektet är att bygga ett specialanpassat forskningscentrum åt Sandvik i Västberga, Stockholm som

kommer att vara färdigställt till den 1 juni i år. Det andra projektet rör fastigheten Norr 21:5 med köpcentrumet Nian i Gävle. Köpcentrumet byggs om och tillförs nya ytor. Efterfrågan på butikerna är mycket stor och nya hyresgäster som etablerat sig är bland andra Clas Ohlson och Systembolaget med en självbetjäningsbutik. Av de totalt 55 butikerna är över 50 redan kontrakterade och en stor efterfrågan finns på de kvarvarande fem. Investeringen i Västberga och Gävle uppgår sammanlagt till cirka 230 MSEK. Härutöver kommer det hälftenägda hotellprojektet i gamla Folkanfastigheten på Östermalmstorg. Denna fastighet ägs tillsammans med Peab. Det för projektet avgörande detaljplaneärendet har tagit väsentligt längre tid än väntat. I februari 2003 beslutade dock stadsbyggnadsnämnden att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag som nu går till utställning. Ett av Stockholms mest spännande hotellprojekt börjar bli verklighet!

RISKKAPITALRÖRELSEN

Det var dålig tajming att dra igång en riskkapitalrörelse våren 2000. Trots kollapsen på riskkapitalmarknaden strax efter våra förvärv anser jag att vi kommit hyggligt undan. En stor del av vårt riskkapital ligger i varumärkesuppbyggnad. Där har modehuset Alberto Biani bidragit till att helheten av det investerade kapitalet kan anses som intakt. Den fastlagda strategin – att FastPartner i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen ska investera i och utveckla de bolag som ingår i riskkapitalrörelsen – ger en garanti för att riskkapitalrörelsen inte ska påverka fastighetsrörelsen negativt. Det är inte vår ambition att utöka riskkapitalverksamheten. Arbetet med redan befintliga portföljbolag koncentreras till att göra de strukturförändringar som behövs för att skapa bästa möjliga förutsättningar för "exits" framöver.

RISKANALYS

Jag tror att Riksbankens inflationsmål kommer att hållas så att inflationen i stort sett håller sig på nuvarande nivå. Detta förutsätter dock att löneförhandlingarna inte leder till uppgörelser som skadar samhällsekonomin, men med hänsyn till hur arbetsmarknaden ser ut idag verkar detta inte troligt. Ränteutvecklingen har varit gynnsam. FastPartner har större delen av låneportföljen i korta lån. Min uppfattning är att reporäntan kommer att nedjusteras ytterligare under året vilket skapar goda förutsätt-

ningar för omläggning mot längre löptider till mycket förmånliga räntevillkor. Det som jag upplever som en stor framtida risk är den dåliga konkurrenssituation som råder på låne marknaden. Det finns idag alltför få långivare till fastighetsbolag. Jag undrar varför de svenska bankerna som misslyckats med att göra kapitalförvaltning till sin "core business" inte söker sig tillbaka till fastighetsmarknaden och återtar marknadsandelar från de tyska banker som nu uppenbarligen tjänar pengar på utlåning till fastighetsbolagen. Med en allt sämre konjunktur ökar riskerna att stå med tomma lokaler. Men som jag ovan framhållit ser jag vårt fastighetsbestånd som mycket konkurrenskraftigt även i kärevarer tider.

När detta skrivs är krig i Irak endast ett hot och inte en verklighet. Blir det krig är alla förlorare och det får självklart enbart negativa effekter. Omfattningen av dessa går inte att överblicka och jag känner en frustration över att inte kunna förstå vilken grad av beredskap som ska hållas för den händelse det värsta inträffar. På något defaitistiskt sätt förskjuter jag problemet och business as usual gäller.

AKTIEN

Med alltför en fot kvar i substansträsket har aktien ändå be- segtrat index med 6,7 procent under 2002. Ytterligare 1 000 000 egna aktier har under året köpts och det totala antalet egna aktier uppgår nu till cirka 2,4 miljoner. Jag anser att aktiens värdering på börsen innebär att vid köp av egna aktier förvärfas i stort sett en krona för 50 öre vilket får ses som en god affär för aktieägaren. Kommer det dessutom till en utdelning som det gör i år tycker jag att år 2002 har varit ett bra år för FastPartners aktieägare.

Stockholm den 5 mars 2003

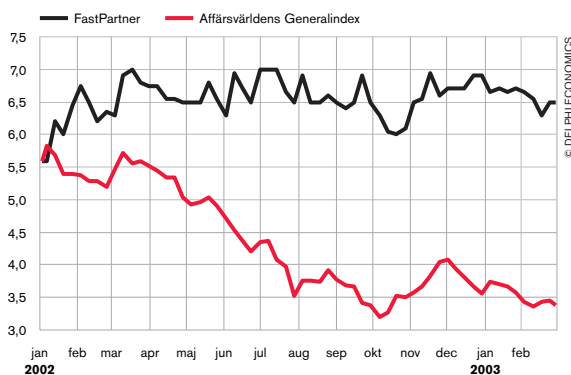
Sven-Olof Johansson

Aktie och ägare

ÄGARFÖRHÅLLANDEN per den 31 december 2002

Ägare	Antal	Andel (%)
Compactor Fastigheter AB	37 894 000	70,6
FastPartner AB	2 406 000	4,5
Ingvar Kamprad	1 709 000	3,2
Recapital AB	1 000 000	1,9
Proland i Kalmar AB	868 000	1,6
Sabis Invest AB	640 000	1,2
Eskil Johannesson	556 000	1,0
Övriga ägare, 2 281 stycken	8 638 212	16,0
Totalt	53 711 212	100,0

AKTIEKURSENS UTVECKLING



AKTIEFÖRDELNING per den 31 december 2002

Antal aktier	Antal ägare	Andel (%)	Antal aktier	Kapitalandel (%)
1–1 000	1 386	60,6	719 622	1,3
1 001–2 000	342	14,9	578 474	1,1
2 001–5 000	273	11,9	1 011 513	1,9
5 001–10 000	143	6,3	1 190 224	2,2
10 001–20 000	64	2,8	938 755	1,7
20 001–50 000	42	1,8	1 349 364	2,5
50 001–100 000	22	1,0	1 648 220	3,1
100 001–	16	0,7	46 275 000	86,2
Summa	2 288	100,0	53 711 212	100,0

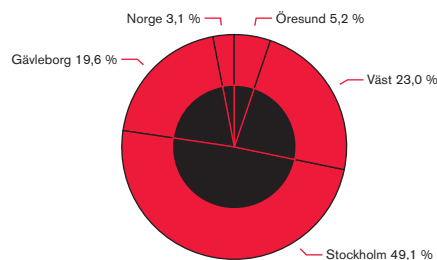
AKTIEKAPITALUTVECKLING fram till den 31 december 2002

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

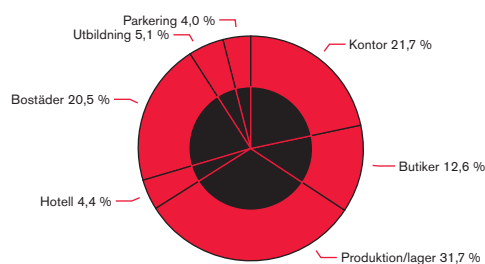
Verksamhetsbeskrivning

FastPartner har de senaste åren fokuserat och koncentrerat sitt fastighetsbestånd till Stockholmsregionen och prioriterat kommersiella fastigheter före bostadsfastigheter. Strategin bygger på den bestämda uppfattningen att den nuvarande tillväxtstrukturen i Sverige med fokusering på Stockholmsregionen kommer att bestå. Detta har inneburit neddragning av engagemang på andra orter. Hela region Öst såldes vid årsskiftet 2000/2001, region Väst och Norge har under de senaste åren kraftigt decimerats och kommer på sikt att avvecklas. Men FastPartner investerar också utanför Stockholm. Exempel på detta är den stora omdaning av köpcentrumet Nian mitt i centrala Gävle. Konkurrenterna på marknaden är både de lokala mindre fastighetsbolagen och de etablerade större fastighetsbolagen som Drott, Kungsliden och Skandia med flera.

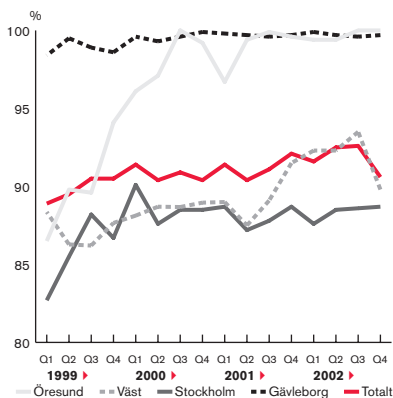
YTOR fördelade på region och områden



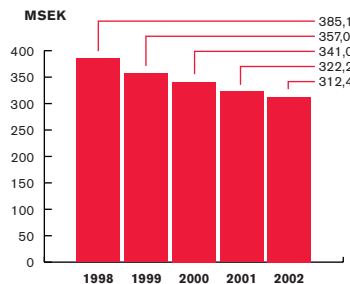
YTOR fördelade per lokaltyp



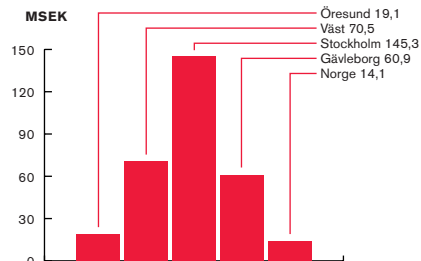
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER, region- och områdesfördelning

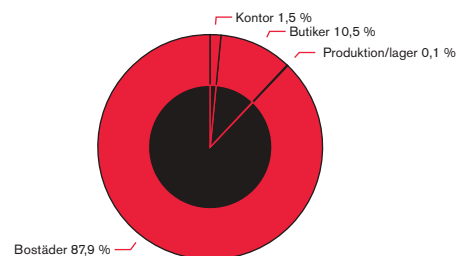


REGION ÖRESUND

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kkr) **
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Boken 3	Oscarsgatan 7 A–C	Ystad	2 167	1 705		38	0	0	0	1 667	0	0	1 400
Carl 1	Stora Östergatan 36–38	Ystad	1 910	1 937		0	619	0	0	1 318	0	0	1 615
Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881		0	0	0	0	3 881	0	0	3 405
Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395		0	0	0	0	1 395	0	0	1 037
Karna 7	Stortorget 14–15	Ystad	2 164	6 564		303	842	28	0	5 391	0	0	5 333
Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064		0	0	0	0	1 064	0	0	864
Christina 12	Klostergatan 9 A–B	Ystad	702	1 151		0	0	0	0	1 151	0	0	918
Magnus 46	Apgränd 2 A–B	Ystad	2 356	4 524		0	862	0	0	3 662	0	0	3 855
Bredäng 1:53 ☐	Jämjö	Karlskrona	494	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:54 ☐	Jämjö	Karlskrona	476	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:55 ☐	Jämjö	Karlskrona	456	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:56 ☐	Jämjö	Karlskrona	510	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:64 ☐	Jämjö	Karlskrona	500	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:65 ☐	Jämjö	Karlskrona	498	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa region Öresund (m²)			16 980	22 221		341	2 323	28	0	19 529	0	0	18 427

I den starkt expanderande Öresundsregionen äger FastPartner åtta totalrenoverade hyresfastigheter med A-läge i centrala Ystad. En hyresfastighet i Malmö har under året sålts. Bostäderna i Ystadsfastigheterna är alla mycket eftertraktade och med hänsyn till de centrala lägena finns det även en stor efterfrågan på de butiker som inryms i fastigheterna. Tillgången på liknande fastigheter i centrala Ystad är begränsad varför *konkurrenssituationen* på fastighetsmarknaden i Ystad är till FastPartners fördel. Avkastningen på dessa fastigheter är tillfredsställande. Samtidigt bevakas dock den alltmer växande bostadsrättsmarknaden inom regionen för att när tiden är mogen kunna överlåta fastigheterna till bostadsrättsföreningar.

YTFÖRDELNING region Öresund



MSEK	2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	19,1		19,1
Driftkostnader	-3,9		-3,9
Reparation och underhåll	-1,9		-1,9
Tomträttsavgälder	0,0		0,0
Fastighetsskatt	-0,6		-0,6
Driftnetto	12,7		12,7
Fastigheternas bokförda värde	161,6		161,6
Driftnetto, %	7,9		7,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8		99,8

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

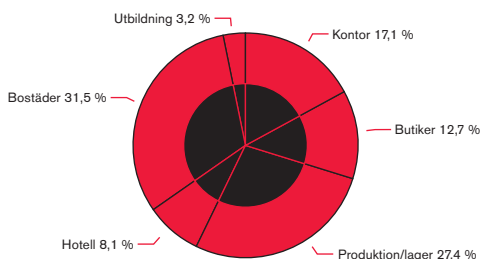
** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

☐ obebyggda fastigheter

REGION VÄST

Fastighet	Adress	Postort	Tomtareal (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt
				area (m²)	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kkrr) **
Backa 27:6	Exportgatan 83	Göteborg	56 832	10 771	566	0	9 903	0	302	0	0	3 700
Kortedala 37:3 ***	Dagjänningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	3 013	0	227	0	0	0	0	2 211
Sandarna 20:3 ***	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	712	0	306	0	0	0	0	588
Bergsjön 10:3 ***	Meteorgatan 8–18	Göteborg	1 720	8 402	0	0	50	0	8 197	155	0	5 776
Bergsjön 12:2 ***	Nebulosagatan 8–18	Göteborg	1 718	8 271	0	0	0	0	8 084	187	0	5 569
Pelargonian 6	Ågatan 18	Möln dal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	0	2 961
Masthugget 6:18	Andra Långgatan 26–30 med flera	Göteborg	5 194	16 255	2 149	2 139	180	0	10 749	1 038	0	14 840
Bilen 14	Verkmästarevägen 5 B	Trollhättan	2 753	1 135	0	0	1 135	0	0	0	0	459
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5–17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	0	1 760
Pottgården 3	Taljegårdsgatan 3	Möln dal	13 043	4 917	4 217	0	700	0	0	0	0	3 422
Backa 22:7 ***	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	0	1 432
Backa 22:16 ***	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	0	923
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Möln dal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	0	3 000
Bosgården 1:32 	Göteborgsvägen 91	Möln dal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balder 6	Allégatan 3	Borås	3 200	11 502	1 414	0	910	7 961	0	1 217	0	9 600
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbatorget 4–10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	0	3 885
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	0	1 491
Trekanten 9	Adelswärdsgatan 4–8 med flera	Åtvidaberg	3 610	5 459	983	2 457	273	0	1 201	546	0	4 600
Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	665	1 081	0	0	2 410	0	0	2 432
Summa region Väst (m²)			162 837	98 235	16 766	12 495	26 927	7 961	30 943	3 143	0	68 648

YTFÖRDELNING region Väst



Under de tre senaste åren har FastPartner sålt ett antal större fastigheter i centrala Göteborg till bostadsrättsföreningar med betydande reavinster. Denna strategi fullföljs och förhandlingar pågår att under 2003 avyttra samtliga kvarvarande bostadsfastigheter i Göteborg varav en till en bostadsrättsförening. I och med dessa fastighetsförsäljningar har FastPartner beslutat att Göteborgsregionen inte längre är en prioriterad marknad. Anledningen härill är inte att FastPartner har tappat tilltron till denna marknad, utan de omfattande fastighetsförsäljningarna i regionen har gjorts för att fullfölja FastPartners övergripande strategi att förbättra kassaflödena. Vid en gjord analys av FastPartners totala fastighetsbestånd framgick det klart att försäljningar av bostadsfastigheterna i Göteborg var den åtgärd som skulle öka FastPartners kassaflöden mest. I och med dessa försäljningar samt övriga försäljningar under treårsperioden har beståndet minskat med 61 procent. Det kvarvarande beståndet motiverar en mindre organisation på plats och det blir svårt att leva upp till FastPartners affärsidé att förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter. Av den anledningen kommer hela beståndet att successivt avvecklas när rätta tillfällen ges. Resterande fastigheter i kvarvarande bestånd har en god positionering på *marknaden* och kan tillgodose befintliga och framtida hyresgästers krav på rationella lokaler. Fastigheten Backa 27:6 är en attraktiv projektfastighet med sin belägenhet vid Göta älv och har byggrätter på cirka 30 000 kvadratmeter på en tomtareal av 57 000 kvadratmeter.

MSEK	2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hysesintäkter	27,2	36,8	64,0
Driftkostnader	-7,1	-8,0	-15,1
Reparation och underhåll	-7,5	-7,5	-15,0
Tomträttsavgälder	-0,2	-0,3	-0,5
Fastighetsskatt	-1,0	-1,7	-2,7
Driftnetto	11,4	19,3	30,7
Fastigheternas bokförda värde	230,2	323,9	554,1
Driftnetto, %	5,0	6,0	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	88,7	91,9

REGION STOCKHOLM

FastPartner tillhör de dominerande fastighetsägarna i såväl Västberga, Lunda som Märsta vilket ger klara fördelar när det gäller att påverka den framtida utvecklingen 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 markplanet är upplåtet till en av ICAs största butiker. I fastigheten finns fortfarande vakanta kontorsytor på drygt 2 000 kvadratmeter.

I regionens fastighetsbestånd ingår tre hotellfastigheter.

FastPartner har för närvarande två större utvecklingsprojekt i Stockholmsregionen. Det ena är att bygga ett forskningscentrum åt Sandvik i Västberga, som kommer att vara färdigställt till den 1 juni i år, det andra är det hälftenägda hotellprojektet på Östermalmstorg i fastigheten Krejaren 2. Denna fastighet ägs tillsammans med Peab. Det för projektet avgörande detaljplane-ärendet har tagit väsentligt längre tid än väntat. I februari 2003 beslutade dock stadsbyggnadsnämnden att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag som nu går till utställning.

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

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

MÄRSTA

Fastighet	Adress	Postort	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
			Tomtarea (m²)	area (m²)	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kkr) **	
Märsta 11:8 	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	0	6 950	
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	0	4 160	
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	0	3 435	
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	0	4 345	
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	0	978	
Märsta 1:192***	Märsta Centrum	Märsta	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	0	1 900	
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	0	1 480	
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	0	1 985	
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	0	5 540	
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	0	2 385	
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	0	3 865	
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	0	487	
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	0	1 580	
Märsta 1:203 	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	0	664	
Steninge 8:313***	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	472	0	200	
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	0	2 250	
Summa region Stockholm, Märsta (m²)			106 235	47 906	9 003	13 527	14 786	4 300	5 818	472	0	42 204	

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

*** tomträtt

☐ obebyggda fastigheter

bild 1 ► REGION STOCKHOLM MÄRSTA
bild 2 ► REGION STOCKHOLM MÄRSTA
bild 3 ► REGION STOCKHOLM MÄRSTA



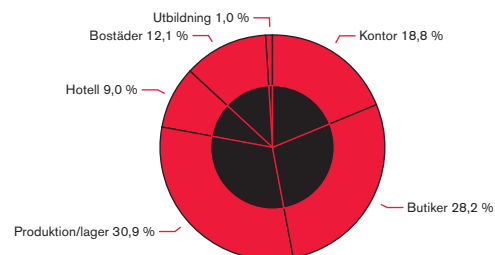
FastPartners fastighetsbestånd i Märsta ligger intill Arlanda i en av Sveriges mest expansiva kommuner. Arlanda flygplats är en av Sveriges största arbetsplatser med 270 företag och 14 000 arbetstillfällen och över 18 miljoner besökare per år. Flygplatsen sätter naturligtvis sin prägel på hela kommunen.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

Fastighetsbeståndet består dels av Märsta Centrum, dels av Märsta industriområde, med två helt olika inriktningar.

Märsta Centrum, med en uthyrningsbar yta på cirka 28 000 kvadratmeter, omfattar ett 40-tal butiker, bostäder och kontor. Detta centrum har under lång tid haft stora problem med en överetablerad *marknad* av nya konkurrerande centrumanläggningar som under åren tillkommit. Väsby Centrum, Stinsen och Eurostop är några exempel. För cirka fem år sedan fastställdes en långsiktig strategi för Märsta Centrum och vars resultat började skönjas under år 2002. Strategin gick ut på att skapa ett kommuncentrum med ett attraktivt utbud av både varor och tjänster. Samtidigt skulle en trivsamt boendemiljö behållas. Det gällde att bland annat genom utbudet av tjänster och boende skapa de bästa förutsättningarna för handeln. Alla vardagliga ärenden skulle kunna utföras i centrumet. Här såg FastPartner en stor *konkurrensfördel* gentemot mer renodlade kommersiella centrum. FastPartner byggde bibliotek, polisstation och anpassade nya lokaler för post och apotek samt folktandvård. Härtill kom de redan etablerade hyresgästerna som banker, systembolag, livsmedel, läkare, tandläkare, restauranger och ett 20-tal specialbutiker. År 2002 innebar ett genombrott på uthyrningssidan då centrumet fick tre betydelsefulla "ankarhyresgäster" genom Willy:s livsmedel, Överskottsbolagets varuhus och Systembolagets nya självbetjäningsbutik. Alla tre var på plats i slutet av år 2002. Det finns fortfarande vakanser på butikssidan med drygt 2 000 kvadratmeter. Sista kvartalet 2002 märktes en markant ökning av intresset för butiker i Märsta Centrum. Vakanserna bör under året kunna nedbringas på mer normal nivå. Även kontorsvakanserna är höga och beror på den negativa trend som Märsta Centrum har varit inne i. Även här har de vidtagna åtgärderna i centrumet inneburit en ökad efterfrågan på kontor. Samtliga 82 lägenheter är uthyrda.

Märsta industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren uppgaderats men mycket återstår att göra. Trots närheten till Arlanda flygplats är *konkurrensen* hård och hyrorna pressade. *Marknaden* påverkas helt enkelt av det faktum att utbudet överstiger efterfrågan. Det hotell som finns inom industribyn har självklart påverkats av bistrare tider men hyresvillkoren för FastPartner har ändå kunnat förbättras under året. En modern Saab/Opelverkstad och Bilforums ändamålsenliga och moderna bilförsäljningshall har haft stor betydelse för industribyns förnyelse och är exempel på att det är motiverat att gå vidare med uppgraderingen.

YTFÖRDELNING region Stockholm, Märsta

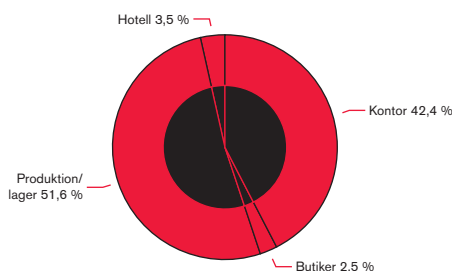


MSEK	 2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter	4,8	27,2	32,0
Driftkostnader			-8,3
Reparation och underhåll			-3,6
Tomträttsavgälder			-0,1
Fastighetsskatt			-2,0
Driftnetto			18,0
Fastigheternas bokförda värde			358,2
Driftnetto, %			5,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			82,8

LUNDA/SPÅNGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kk) **
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Robertsfors 3 ***	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	0	0	5 000
Robertsfors 4 ***	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	0	0	5 250
Rånäs 1 ***	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	0	0	32 750
Skebo 3 ***	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	0	0	7 600
Skultuna 1 ***	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	0	0	7 000
Skultuna 2 ***	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	0	0	1 200
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	0	0	3 200
Summa region Stockholm, Lunda/Spånga (m²)			83 932	69 557	29 488	1 740	35 889	2 441	0	0	0	0	62 000

YTFÖRDELNING region Stockholm, Lunda/Spånga



Med sex fastigheter i Lunda och en i Spånga på sammanlagt cirka 70 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta har FastPartner blivit den största enskilda fastighetsägaren i Lunda. Den lokala *marknaden* består bland annat av de redan 400 etablerade företagen i området med 6 000 arbetstillfällen. Att som FastPartner vara marknadsledande i Lunda har stora fördelar bland annat genom möjligheten att bättre kunna tillgodose kundens önskemål och att kunden ofta vänder sig först till den som har det största utbudet.

En av FastPartners ambitioner för Lunda/Spånga är att få fram ett prisvärt alternativ till Kista där flera kundkategorier finns som skulle passa väl in i konceptet för Lunda/Spånga. Rånäs-fastigheten på cirka 36 000 kvadratmeter, Lundas paradfastighet, har till exempel numera en övervägande del av hyresgäster med inriktning mot ny teknik och läkemedelsindustrin. Fastigheten Skultuna 1 är en extremt högteknologiskt utrustad fastighet. Den hyrs i sin helhet av det internationella konsortiet HI3G Access AB, en av de ledande 3G-aktörerna. Det som gör Lundaområdet attraktivt för många teknikföretag är tillgången till elströms- och fiberoptikledning. Få områden har lika hög kapacitet som Lunda i detta avseende. Denna tillgång under mark kan något tillspetsat kallas för en "guldåder" i 2000-talets tappning. Med befintliga fastigheter och med ytterligare byggrätter på 10 000 kvadratmeter finns möjligheter att ta emot fler hyresgäster med dessa specifika krav, vilket måste ses som en stor *konkurrensfördel*.

MSEK	 2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter		55,3	55,3
Driftkostnader		-7,0	-7,0
Reparation och underhåll		-2,7	-2,7
Tomträttsavgifter		-2,5	-2,5
Fastighetsskatt		-2,6	-2,6
Driftnetto		40,5	40,5
Fastigheternas bokförda värde		404,4	404,4
Driftnetto, %		10,0	10,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		90,5	90,5



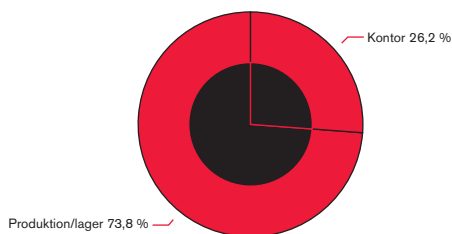
bild 1 ► REGION STOCKHOLM **LUNDA/SPÅNGA**
bild 2 ► REGION STOCKHOLM **VÄSTBERGA**
bild 3 ► REGION GÄVLEBORG **GÄVLE**



VÄSTBERGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kkr) **
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Arbetslaget 1 ***	Elektravägen 83–85/Lerkrogsvägen 13	Hägersten	8 000	8 251	4 126	0	4 126	0	0	0	0	0	11 400
Arbetslaget 2 ***	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	0	0	17 300
Timpenningen 5 ***	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	0	0	7 800
Arbetsbasen 3 ***	Elektravägen 68/Lerkrogsvägen 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	0	0	738
Lönelistan 1 ***	Elektravägen 79–81/Västbergavägen 14	Hägersten	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	0	0	3 100
Lönelistan 2 *** □	Västbergavägen 18–20	Hägersten	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2 *** □	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	0	650
Summa region Stockholm, Västberga (m²)			52 226	55 498	14 539	0	40 959	0	0	0	0	0	40 988

YTFÖRDELNING region Västberga



Västberga är ett av Stockholms större företags- och arbetsområden med 8 000 arbetstillfällen och 400 företag. I takt med stadens expansion har området ständigt blivit alltmer centralt och fått utökade kommunikationsmöjligheter. FastPartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 55 500 kvadratmeter och byggrätter på ytterligare 60 000 kvadratmeter. FastPartners största hyresgäst är Sandvik AB. För deras räkning pågår arbete med att iordningställa lokaler på cirka 12 000 kvadratmeter för ett högteknologiskt material- och processforskningscentrum. Inflyttning sker våren 2003. Hyresavtalet löper på 15 år. Nuvärdet av de framtida hyresintäkterna uppgår till drygt 280 MSEK. Avtal har också träffats med Sandvik om ytterligare förhyrning av 18 500 kvadratmeter. Avtalen med Sandvik avser ytor som till stor del redan idag hyrs eller har hyrts av Sandvik. 21 000 kvadratmeter av Sandviks nuvarande ytor kommer att friställas och erbjudas till andra hyresgäster. FastPartner kommer i dessa lokaler att kunna helt anpassa lokalerna till kundernas önskemål. Huvudsakligen består dessa ytor av kombinationslokaler det vill säga både kontors- och produktions-/lagerlokaler kan ingå i den uthyrda ytan. *Marknadspotentialen* är stor för flexibla, rationella och totalrenoverade lokaler i närlägen till city. *Konkurrenssituationen* är tuff men en stor fördel är att lokalerna kan byggas om vartefter kontrakt tecknas. Samtliga dessa lokaler beräknas vara ombyggda och uthyrda under år 2005. Sandviks "nyetablering" i området samt FastPartners tillskott av nyrenoverade lokaler kommer att innebära en uppgradering av denna del av Västberga med en positiv påverkan på hyresnivån som följd. Läs mer om satsningen i Västberga på www.vastberga.com.

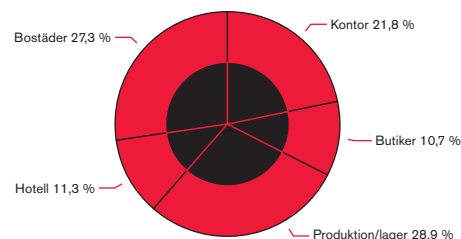
MSEK	 2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hyresintäkter		30,3	30,3
Driftkostnader		-1,6	-1,6
Reparation och underhåll		-0,7	-0,7
Tomträttsavgifter		-2,4	-2,4
Fastighetsskatt		-0,8	-0,8
Driftnetto		24,8	24,8
Fastigheternas bokförda värde		431,7	431,7
Driftnetto, %		5,7	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		92,1	92,1

REGION STOCKHOLM ÖVRIGT

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kkr) **
					1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Blyet 5 ***	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	0	2 280
Hammarén 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	0	1 433
Vädduren 10	Järnagatan 5-7	Södertälje	1 888	4 039	81	1 454	0	0	2 504	0	0	3 500
Metallen 1	Skälångsgatan 3-13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	5 779	0	0	4 880
Valhall Norra 22	Södra Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	0	732
Valhall Norra 21 ☐	Södra Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nibble 1:134 ***	Betongvägen 2	Hallstahammar	9 689	3 153	473	0	2 680	0	0	0	0	1 280
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 700
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	0
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	0	6 035
Particentralen 8 ***	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	0	4 800
Summa region Stockholm, övrigt (m²)			70 346	36 457	7 931	3 910	10 549	4 106	9 961	0	0	31 640

Något vanvördigt men ändå beskrivande kallas Region Stockholm Övrigt för "uppsamlingsheatet". Övervägande del av fastigheterna ligger i eller nära Stockholm men det finns även fastigheter som ligger på andra orter. Ofta har fastigheterna varit udda objekt som ingått i en större fastighetsaffär eller också har tidigare dotterbolag drivit sin verksamhet i någon av dem. För några av dessa fastigheter som delvis ligger utanför FastPartners affärsidé om rationella förvaltningsenheter är avsikten att vid bästa möjliga affärstillfälle avyttra fastigheterna.

YTFÖRDELNING region Stockholm, övrigt



MSEK	2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hysesintäkter	9,2	17,5	26,7
Driftkostnader	-1,6	-3,8	-5,4
Reparation och underhåll	-1,2	-1,1	-2,3
Tomträttsavgälder	0,0	-0,4	-0,4
Fastighetsskatt	-0,3	-1,0	-1,3
Driftnetto	6,1	11,2	17,3
Fastigheternas bokförda värde	83,7	138,0	221,7
Driftnetto, %	7,3	8,1	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	82,4	87,0

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

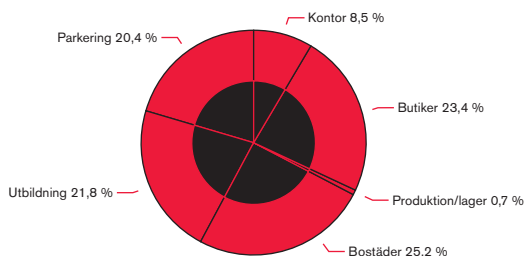
*** tomträtt

☐ obebyggda fastigheter

REGION GÄVLEBORG

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kk) **
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	3 335	19 176	0	0	0	0	2 084	17 091	26 600
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A–C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	0	16 115	0	15 200
Brynäs 11:6	Södra Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	139	0	1 741	0	0	0	1 218
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	1 609	0	0	0	1 290
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	1 611	0	0	0	1 290
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	0	0	2 288
Norrtull 24:9	Norra Slottsgatan 22–24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	0	0	3 583
Norrtull 32:4	Norra Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	0	0	1 057
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	0	0	900
Norrtull 23:4	Norra Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	0	0	1 009
Väster 16:9	Valbogatan 2 A–B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	0	0	856
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	0	0	1 752
Norrtull 32:8	Norra Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	0	0	1 818
Väster 4:3	Västra vägen 54–56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	0	0	2 500
Summa region Gävleborg (m²)			51 841	83 671	7 117	19 616	588	0	21 060	18 199	17 091	61 361	

YTFÖRDELNING region Gävleborg



Fastighetsbeståndet består av 14 helägda fastigheter i centrala Gävle samt en hälftenägd fastighet, Näringen 5:1, strax utanför Gävle.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 83 671 kvadratmeter (exklusive Näringen 5:1). Av denna yta utgör bostäder cirka 25 procent eller 21 070 kvadratmeter med en budgeterad hyresintäkt för år 2003 på 16 MSEK eller 759 kronor per kvadratmeter. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. De kommersiella ytorna om 62 600 kvadratmeter är också fullt uthyrda med undantag av några få projektvakanser i fastigheten Norr 21:5 i vilken köpcentrumet Nian ingår samt cirka 800 kvadratmeter i fastigheten Söder 67:1. Intäkterna avseende de kommersiella ytorna kommer först under år 2004 att nå full effekt. Detta mot bakgrund av att en betydande del av intäkterna från Nian kan debiteras först i samband med inflyttningen under senare hälften av år 2003.

Den mest dominerande fastigheten i Gävle centrum är Norr 21:5 med sitt köpcentrum Nian. Denna fastighet ligger vid Stora torget och inrymmer Svensk Filmindustri's stora biografkomplex, H&M, Domus samt andra välkända butiker och moderna kontor. Stora torget kommer i framtiden att försvara sin dominerande position som stadens ledande handelsplats. Detta inte minst tack vare att över 10 000 kvadratmeter butiksyta kommer att kunna disponeras för uppgradering av redan befintliga butiker och erbjudas nya attraktiva hyresgäster. Bland annat har avtal tecknats med Clas Ohlson för en butik på 1 700 kvadratmeter och med Systembolaget som öppnar en självbetjäningsbutik. Uthyrningsarbetet är i sitt slutskede och efterfrågan har varit mycket stor. Över 95 procent av alla ytorna i Nian är redan kontrakterade.

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

Fastigheten Näringen 5:1 ägs tillsammans med ICA med 50 procent vardera. Denna fastighet är en lagerlokal, och 97 procent av regionens bestånd av lager- och produktionslokaler finns i denna fastighet. Fastigheten är den enda i Gävlebeståndet som har större vakanser. Uthyrningsgraden per 2002-12-31 uppgick till 75 procent men kan snabbt komma att ändras under året eftersom lagerlokaler av denna typ ofta hyrs under kortare tid.

Marknadsutvecklingen i Gävle är positiv för centralt belägna fastigheter. En stor efterfrågan på beståndets bostäder har kunnat konstateras och med 90 procent av utbildningslokalerna uthyrda till kommunen på långtidskontrakt är risknivån minimerad för denna del av beståndet.

Fastigheten Norr 21:5 med köpcentrumet Nian har en mycket speciell marknadssituation i regionen. Genom att vara helt dominerande som handelsplats i centralorten Gävle får Nians konkurrenssituation i stället bedömas utifrån den påverkan de redan etablerade och eventuellt tillkommande köpcentrumen utanför stadskärnan kommer att ha. FastPartner gör den bedömningen att ett inarbetat köpcentrum med ett intilliggande stort parkeringshus mitt inne i centrala Gävle kommer att klara konkurrensen utifrån. Attraktiviteten på redan kontrakterade hyresgäster och den stora efterfrågan på butikerna ger ett starkt stöd för denna uppfattning. Investeringskostnaden för det nya köpcentrumet uppgår till drygt 110 MSEK. Denna investering beräknas ge en årlig avkastning på cirka 20 procent.

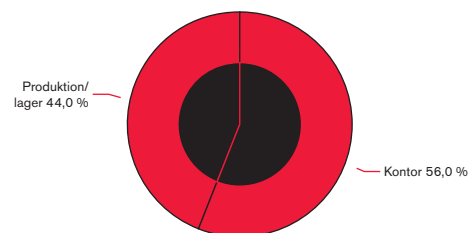
MSEK	2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hysesintäkter	17,3	43,8	61,1
Driftkostnader	-4,4	-6,7	-11,1
Reparation och underhåll	-2,3	-1,6	-3,9
Tomträttsavgälder	0,0	-0,1	-0,1
Fastighetsskatt	-0,5	-1,3	-1,8
Marknadsföring		-0,7	-0,7
Driftnetto	10,1	33,5	43,6
Fastigheternas bokförda värde	111,3	485,5	596,8
Driftnetto, %	9,1	6,9	7,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,1	99,1

NORGE

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kkkr) **
						1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Ulvenveien 75 ***	Ökern	Oslo	3 120	6 217	5 595	0	622	0	0	0	0	0	10 000
Krokattjønnsveien 15		Bergen	8 732	6 825	1 706	0	5 119	0	0	0	0	0	8 200
Summa region Norge (m²)			11 852	13 042	7 302	0	5 740	0	0	0	0	0	18 200

Det norska beståndet är under avveckling och består idag av två fastigheter varav en ligger på Ökern, nordost om Oslo. Denna fastighet är fullt uthyrd till hyresgästen Tele2 AS. Den andra fastigheten är belägen i Bergen och har en uthyrningsgrad på 80 procent.

YTFÖRDELNING region Norge



MSEK	2002		
	Bostäder	Kommersiellt	Summa
Hysesintäkter		15,5	15,5
Driftkostnader		-4,7	-4,7
Reparation och underhåll		-1,3	-1,3
Tomträttsavgälder		-0,5	-0,5
Fastighetsskatt		-0,4	-0,4
Driftnetto		8,6	8,6
Fastigheternas bokförda värde		139,4	139,4
Driftnetto, %		6,1	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		90,0	90,0

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering
 ** hyresvärde avser varmhya + fastighetsskatt
 *** tomträtt

Risikkapitalrörelsen

År 2000 kompletterades FastPartners fastighetsrörelse med en risikkapitalrörelse. Det fanns flera anledningar till detta beslut. I FastPartner-koncernens moderbolag, Compactor Fastigheter AB, ägt av Sven-Olof Johansson, hade under ett par år satsningar gjorts i en risikkapitalrörelse med inriktning på IT och medicinsk teknik samt varumärkesuppbyggnad. Vid denna tidpunkt var affärsmöjligheterna för dessa affärsområden mycket gynnsamma samtidigt som affären innebar en renodling av affärsverksamheterna inom Compactor- och FastPartner-koncernerna. Tanken var och är alltså att risikkapitalverksamheten ska i harmoni och med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastigheterna få utvecklas med en underordnad roll till fastighetsrörelsen. Värdemässigt har risikkapitalrörelsen aldrig överstigit fastighetsvärdet med fem procent. Beslutet om FastPartners förvärv av risikkapitalrörelsen fick en omedelbar effekt på aktiekursen som fördubblades. I och med händelseutvecklingen för risikkapitalverksamhet år 2000 varade denna positiva effekt ej särskilt länge.

Idag drivs risikkapitalverksamheten med inriktning att strukturera innehaven och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar. FastPartners inställning till portföljbolagen är att dessa i huvudsak ska växa organiskt och inte genom nyemissioner eller liknande. FastPartner innehar optioner i vissa av portföljbolagen men dessa ger FastPartner endast möjligheter och inte skyldigheter att utöka i sitt innehav. FastPartner är inte bundet av några framtida ekonomiska förpliktelser när det gäller innehaven i risikkapitalverksamheten. Kompetensen på risikkapitalmarknaden inom FastPartner besitter framförallt Sven-Olof Johansson. Han började redan på 1980-talet att bygga upp och ta ägaransvar för ett antal risikkapitalbolag däribland några som slutligen börsnoterats nämligen IFS AB och Måldata AB. Även styrelseledamoten Lars Karlsson har en liknande bakgrund och kunskaper på detta område.

FastPartners risikkapitalrörelse är fortfarande framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik, men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, är ett exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i risikkapitalrörelsen i aktiva och passiva investeringar. I de aktiva investeringarna engagerar sig FastPartner genom styrelsearbete och dialoger med företagsledningarna. Passiva investeringar är bolag som ska avyttras vid lämpligt marknadsläge.

AKTIVA PLACERINGAR

FastPartners ägarandel anges inom parentes. För varje bolag anges också vissa "nyckeltal" som syftar till att ge en bild av och en uppfattning om FastPartners investering. FastPartner är inte i något fall majoritetsägare och dessa nyckeltal kan inte tjäna till några kvalificerade prognoser eller värderingar.

► LINKTECH AB (11 procent) www.linktech.se

Bolagets idé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och sitt kunskande. Detta sker genom att stödja entreprenörens vision och affärsidé och tillföra både kompetens och kapital. LinkTech investerar i företag som befinner sig i etablerings- och tillväxtfasen och inte i innovationsfasen. LinkTech har hittills investerat i följande portföljbolag: Cambio Healthcare Systems AB, Cendio System AB, MILAB, Mediate AB, OPIC.com AB, Pergas Quality AB, Soliton Elektronik AB och Ingate Systems AB.

Nedan angivna preliminära uppgifter avser hela år 2003 där inte annat anges:

FastPartners bokförda värde	26,3 MSEK
Kassa 2002-12-31	14,0 MSEK
Årlig kostnadsmassa (burn rate)	1,9 MSEK
Omsättning	3,0 MSEK
Antal anställda	2

► LINKMED AB (13 procent) www.linkmed.se

Bolaget är ett utvecklingskapitalbolag med fokus på tidiga projekt och så kallade "start ups" inom sektorn Life Science. Projekt som prioriteras ligger främst inom biomedicin och läkemedel och företrädesvis där det finns en kunskapsplattform som kan ge upphov till flerproduktsbolag. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering. LinkMed investerar i dessa tidiga faser med kompetens och kapital mot ägarandelar i de nystartade bolagen. LinkMeds finansiella mål är en årlig avkastning på 30 procent.

Nedan angivna preliminära uppgifter avser hela år 2003 där inte annat anges:

FastPartners bokförda värde	21,4 MSEK
Kassa 2002-12-31	4,0 MSEK
Årlig kostnadsmassa (burn rate)	2,5 MSEK

Omsättning	
(inklusive exits och konsulttjänster)	10,3 MSEK
Antal anställda	2

► **LITIUM AFFÄRSKOMMUNIKATION AB** (20 procent)
www.litium.se

Litium Affärskommunikation utvecklar och säljer moduler för kommunikation via internet. Den ledande produkten, ett så kallat webbpubliceringsverktyg, tillsammans med moduler för bland annat projekthantering, säljstöd, försäljning och kundrelationer samt beslutsstöd och omvärldsbevakning har idag uppnått en bekräftad ställning på den svenska marknaden. Företaget tillhandahåller lösningar för intranät, kvalificerade hemsidor och portaler samt interaktiv marknadskommunikation. Under december 2002 förvärvades programvaruföretaget Luthor Industries AB som utvecklar och säljer beslutsstöds- och kunskapshanteringssystem.

Nedan angivna preliminära uppgifter avser hela år 2003 där inte annat anges:

FastPartners bokförda värde	7,5 MSEK
Kassa 2002-12-31	1,0 MSEK
Årlig kostnadsmassa (burn rate)	7,5 MSEK
Intäkter	8,0 MSEK
Antal anställda	14

► **SYGN SOFTWARE** (49 procent)
www.sygn.com

Sygn Software AB utvecklar och marknadsför standardprodukten Sygn Manager™ för dokument- och strukturhantering samt webbpublicering, med tillhörande tjänster. Genom Sygn Manager™ får kunden ett verktyg som lägger grunden för en väsentligt förenklad hantering av dokument och affärsprocesser.

Nedan angivna preliminära uppgifter avser hela år 2003 där inte annat anges:

FastPartners bokförda värde	10,1 MSEK
Kassa 2002-12-31	0,4 MSEK
Årlig kostnadsmassa (burn rate)	6,0 MSEK
Omsättning	8,1 MSEK
Antal anställda	7

► **AKTIV IT** (28 procent)
www.aktivit.se

Bolaget utvecklar nya, egna verksamheter med bland annat hjälp av internet. Syftet är att sälja dessa verksamheter när de är mogna och lönsamma. Aktiv IT är helt fokuserat på entreprenörskap. Aktiv IT utnyttjar internets stora möjligheter som marknadsföringskanal, försäljningskanal, inköpskanal med mera.

Aktiv IT AB är sedan november 2000 (noterat på Göteborgs-listan).

Nedan angivna preliminära uppgifter avser hela år 2003 där inte annat anges:

FastPartners bokförda värde	10,5 MSEK
Kassa 2002-12-31	0,3 MSEK
Årlig kostnadsmassa (burn rate)	6,6 MSEK
Omsättning	7,9 MSEK
Antal anställda	5

► **ALBERTO BIANI** (22 procent)

Alberto Biani är ett Milanobaserat modehus som leds av den italienske designern med samma namn. Bolaget arbetar under två varumärken; det exklusiva Alberto Biani och det billigare varumärket a.b. Verksamheten startades för fem år sedan då Biani slutade som designer för Valentino och designhuset New York. Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2002 en omsättning på 40 MSEK med en vinst på 4 MSEK.

Nedan angivna preliminära uppgifter avser hela år 2003 där inte annat anges:

FastPartners bokförda värde	19,4 MSEK
Kassa 2002-12-31	2,3 MSEK
Årlig kostnadsmassa (burn rate)	39,0 MSEK
Omsättning	44,0 MSEK
Antal anställda	15

PASSIVA INVESTERINGAR

Under året har Snowdrops AB sålts och 12 procent av Synoco Scandinavia AB har förvärvats. Det senare bolaget tillverkar och säljer klockor med varumärket GANT.

Härefter utgörs de passiva investeringarna av:

- Beep Network AB
- E-Tel Ltd
- World of Internet AB
- Moving Digital AB
- Synoco Scandinavia AB

Miljö

År 1998 började FastPartner att mer systematiskt organisera sitt miljöarbete.

Detta arbete ska leda fram till ett övergripande dokument som beskriver företagets hållning till och visioner på miljöområdet. Dokumentet ska bland annat innehålla åtaganden om ständig förbättring, kontinuerlig uppföljning av lagstiftning etcetera. I miljöarbetsprocessen är inventering, åtgärder och uppföljning ständigt återkommande moment. Målet är att skapa ett miljöledningssystem, det vill säga ett system som innehåller alla de arbetsrutiner, arbetsbeskrivningar med mera som krävs för att uppfylla kraven i till exempel ISO 14001. Effekterna kan bli stora när det gäller en verksamhet som fastighetsförvaltning där bland annat den dagliga tillsynen är ett av de viktigaste momenten för ett framgångsrikt miljöarbete.

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

Men även myndigheterna har ett stort ansvar för att skapa förståelse och förutsättningar för ett konstruktivt miljövårdsarbete. På senare år har politiker vid ett flertal tillfällen agerat på sätt som starkt undergrävt förtroendet för att omsorgen om miljön är deras rättesnöre. Den skattepolitik som för närvarande drivs på miljöområdet kan mycket väl tolkas som att ambitionen att öka skatteintäkterna överordnas själva miljöfrågorna. Moms på en rad olika miljöskatter är exempel på pålagor vars nytta för miljön är svår att förstå. "Tendenser finns också till att miljöbeskattning blir en sorts handelsvara i olika politiska uppgörelser", står att läsa i förra årets årsredovisning. Detta försiktiga påstående skrevs före valet i september 2002. Efter valets olika turer kan det tyckas som om miljöbeskattningen användes för taburetters bevarande. Politikernas påstådda omsorg om miljön kan ha andra för dem viktigare syften. Sveriges nuvarande elförsörjning verkar ha fått slagsida när det gäller målet att uppnå bästa möjliga miljöeffekt. Även detta område har fått en så hög skattebelastning att den kan uppfattas som konfiskatorisk.

Tål miljön alla dessa politiska skatte- och maktrelaterade beslut?

För att uppnå de fastställda miljömålen har FastPartner beslutat följande:

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

Fem år i sammandrag

	2002	2001	2000	1999	1998
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	312,4	322,2	340,8	353,6	385,1
Driftnetto	177,9	183,9	206	216,1	237,8
Avskrivningar byggnader	-28,6	-29,2	-28,7	-30,6	-28,3
Bruttoresultat	149,3	154,7	177,3	185,5	209,5
Administration	-14,3	-14,1	-13,6	-14,8	-15,9
Jämförelsestörande poster					
Försäljningar	64,7	18,8	31,1	-12,1	102,1
Nedskrivningar	-3,0	-10,3	0,0	-0,5	-1,9
Övrigt	0,2	0,0	6,0		
Rörelseresultat	196,9	149,1	200,8	158,1	293,8
Finansnetto	-145,4	-143,7	-177,2	-174,5	-218,2
varav räntebidrag	0,0	0,0	1,1	3,3	6,6
Resultat efter finansiella poster	51,5	5,4	23,6	-16,4	75,6
Skatt	-18,8	-5,0	0,0	0,0	2,8
Resultat efter skatt	32,7	0,4	23,6	-16,4	78,4
UR BALANSRÄKNINGEN					
Fastigheter	2 867,4	2 947,0	3 109,4	3 516,5	3 657,4
Aktier och andelar	149,7	149,4	140,2	29,6	26,4
Övriga anläggningstillgångar	23,6	18,7	23,8	12,2	9,1
Omsättningstillgångar	57,2	77,7	179,5	53,6	300,5
Fastighetslån	2 092,8	2 239,4	2 407,6	2 699,1	2 789,4
Övriga långfristiga skulder	116,3	78,5	104,3	43,9	81,8
Kortfristiga skulder	122,0	154,5	218,6	181,6	416,9
Avsättningar	24,5	6,2	6,2	1,1	1,1
Eget kapital	744,9	714,2	716,1	686,2	704,2
Balansomslutning	3 100,5	3 192,8	3 452,9	3 611,9	3 993,4
Genomsnittligt antal aktier	51 805 212	53 008 212	53 711 212	52 911 212	52 911 212
Antal utestående aktier	51 305 212	52 305 212	53 711 212	52 911 212	52 911 212
Nyckeltal					
Soliditet, %	24,0	22,4	20,7	19,0	17,6
Belåningsgrad fastigheter, %	75	76	77	77	76
Räntetäckningsgrad, ggr	1,13	1,17	1,12	1,15	1,02
Direktavkastning, %	6,2	6,1	6,1	6,2	6,1
Överskottsgrad, %	57,4	58,0	60,7	61,2	62,1
Avkastning på eget kapital, %	4,48	0,06	3,37	neg	11,79
Rörelsens kassaflöde, MSEK	18,2	22,3	15,2	30,6	10,1
Data per aktie					
Resultat, kr/aktie	0,63	0,01	0,44	-0,31	1,48
Rörelsens kassaflöde, kr/aktie	0,36	0,42	0,28	0,58	0,15
Synligt eget kapital, kr/aktie	14,24	13,65	13,33	12,97	13,31

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, jämförelsestörande poster och räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad Fastighetslån dividerat med fastigheternas bokförda värde vid årets slut.

Direktavkastning Driftnetto dividerat med fastigheternas genomsnittligt bokförda värde.

Överskottsgrad Driftnetto dividerat med hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Rörelsens kassaflöde Driftnetto med avdrag för administration, finansnetto och betald skatt.

Resultat per aktie Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie Rörelsens kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (556230-7867) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2002.

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 fyra regioner; Öresund, Väst, Stockholm och Gävleborg. Region Väst som, i enlighet med fastlagd strategi, de senaste tre åren sålt ut merparten av sitt bestånd kommer på sikt att avvecklas. Stockholm blir i framtiden den klart dominerande och mest prioriterade orten för bolagets verksamhet. Både region Stockholm, Gävleborg och Öresund utgör väl fungerande och rationella förvaltningsenheter.

Fastighetsbeståndet utgörs av 79 bebyggda fastigheter i Sverige och Norge (två stycken). Härutöver ägs 50 procent av HB Näringshuset som äger en fastighet i Gävle, samt 50 procent av Fastighets AB Stallmästaregården och Deamarris Förvaltning AB som vardera äger en fastighet i centrala Stockholm. Dessutom ägs tolv obebyggda fastigheter i Sverige. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per 31 december 2002 uppgick till MSEK 2 867,4 (2 947,0). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 426 587 kvadratmeter.

De tolv portföljbolagen som utgör FastPartners riskkapitalrörelse har ett sammantaget bokfört värde på MSEK 119,6 (119,3).

FASTIGHETSRÖRELSEN

HYRESINTÄKTER

Årets hyresintäkter, exklusive övriga intäkter om MSEK 2,2 (5,2), uppgick till MSEK 310,2 (317,0) och innebär en minskning med

MSEK 6,8 jämfört med året innan. Vid en jämförelse måste beaktas dels effekten av försålda fastigheter med MSEK –19,4 och dels effekten av ej uthyrbara ytor i pågående projekt (projektvakanser), 2,6 (5,5). Intäkterna för det jämförbara beståndet har ökat med MSEK 9,6.

JÄMFÖRELSE (exklusive övriga rörelseintäkter) 2001–2002

	Hyresintäkter	Driftnetto
Utfall 2001	317,0	183,9
Volymeffekt		
avyttrade fastigheter	–19,4	–9,7
förvärvade fastigheter	0,1	0
Summa volymeffekt	–19,3	–9,7
Förändring i projektvakanser	2,9	
Förändring i jämförbart bestånd	9,6	3,7
Utfall 2002	310,2	177,9

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till MSEK 134,5 (138,3). I jämförbart bestånd har de direkta fastighetskostnaderna minskat med MSEK 3,5. Kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring har däremot ökat med MSEK 5,1.

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till MSEK 177,9 (183,9). Minskningen i driftnetto är en följd av fastighetsförsäljningar till ett bokfört värde av MSEK 167,2.

RESULTATUTVECKLING PER KVARTAL

	2002 Q1	2002 Q2	2002 Q3	2002 Q4	Summa 2002	Summa 2001
Hyresintäkter med mera	81,3	80,6	75,1	75,4	312,4	322,2
Fastighetskostnader	–36,9	–34,6	–26,0	–37,1	–134,6	–138,3
Driftnetto	44,4	46,0	49,1	38,3	177,8	183,9
Avskrivningar	–6,8	–7,1	–6,6	–8,1	–28,6	–29,2
Central administration	–3,0	–4,1	–3,4	–3,8	–14,3	–14,1
Resultat vid försäljning med mera	0,6	63,2	–1,3	–0,6	61,9	18,8
Övrigt						–2,0
Rörelseresultat	35,2	98,0	37,8	25,8	196,8	157,4
Finansiella poster	–34,9	–36,6	–32,8	–31,1	–135,4	–144,2
Resultat efter finansiella poster	0,3	61,4	5,0	–5,3	61,4	13,2

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Ekonomisk uthyrningsgrad, definierad som procent av totalt hyresvärde, var under året 92,0 (91,2) procent. Uthyrningsgraden har reducerats med tomställningar för projektutveckling med cirka 0,8 (1,5) procent. Under sista kvartalet 2002 minskade uthyrningsgraden till 90,6 procent jämfört med 92,1 procent för motsvarande kvartal föregående år. Fastighetsbeståndets sammansättning gör att företagsledningen bedömer att minskningen för fjärde kvartalet är tillfällig varför uthyrningsgraden ej kommer att sjunka ytterligare.

FASTIGHETSSKATT

FastPartners fastighetsskatter uppgick till MSEK 12,6 (12,0), varav MSEK 2,3 (2,2) avser bostäder och MSEK 10,3 (9,8) avser kommersiella lokaler. Enligt gällande hyresavtal för kommersiella lokaler har cirka 75 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyressättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2002	2001
Hyresvärde, kr/kvm	776	754
Uthyrningsgrad, %		
(inklusive under perioden sålda fastigheter)	92,0	91,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	258	261
Driftöverskott, kr/kvm	404	394
Överskottsgrad, %	57	58
Bokfört värde, kr/kvm	6 551	6 526
Uthyrningsbar yta, kvm (vid periodens utgång)	426 587	449 716

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har en utvecklingsfastighet om 3 500 kvadratmeter i Gävle förvärvats. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till MSEK 85,1, varav Västberga svarar för MSEK 64,8 av totalt budgeterade MSEK 110. Under året såldes fastigheten Tobo 3:6 i Strängnäs utan resultateffekt och åtta bostadsfastigheter i Göteborg, Gävle och Malmö för totalt MSEK 235 med en vinst på MSEK 63. De erhållna köpeskillningarna överstiger bolagets interna värderingar med 28 procent. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

BOKFÖRT VÄRDE (inklusive pågående arbeten)

	Antal	MSEK
Bokfört värde 011231		2 947,0
+ förvärv av nya fastigheter	1	20,5
+ investeringar		85,3
– försäljningar	9	– 167,2
+/- valutakursförändring		10,4
– avskrivningar enligt plan		– 28,6
Bokfört värde 021231		2 867,4

I fastigheten Norr 21:5 i centrala Gävle, allmänt kallad Nian, löper kontraktet med det gamla Domusvaruhuset ut under innevarande och nästa år. Detta ger en möjlighet till en väsentlig förnyelse av hela Nians image och butiksutbudet ökar till cirka 55 butiker varav över 95 procent redan är kontrakterade. Den beslutade investeringen är prognostiserad till MSEK 120 och bedöms ge en avkastning på cirka 20 procent. Projektet löper enligt plan och ska vara klart vid årsskiftet 2003/2004.

DELÄGDA FASTIGHETER

FastParter har två delägda förvaltningsfastigheter.

Näringshuset

Näringshuset 5:1 i Gävle ägs genom Näringshuset HB tillsammans med ICA Fastighets AB. Fastigheten består av kontor, lager och produktionsytor om tillsammans 20 400 kvadratmeter. Bolaget har de senaste åren gett ägarna ett resultattillskott på cirka MSEK 1 var. För innevarande år stannade resultatet på MSEK 0,6 var.

Stallmästaregården

Restaurang- och hotellrörelsen som består av 50 rum har fått känna av det minskade resandet men står sig ändå väl i konkurrensen med sina exklusiva produkter. FastPartner, som äger 50 procent av fastigheten, har inget managementansvar varken för restaurangen eller hotellet.

PROJEKTFASTIGHETER

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

anläggningen för Sandvik Coromant i Västberga, och det till hälften ägda hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Västbergaprojektet löper enligt plan och beräknas vara klart i juni månad 2003. Ett genombrott har nåtts i det försenade hotellprojektet Folkarhuset. Stadsbyggnadsnämnden har i februari 2003 beslutat att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag. Den erforderliga ändrade detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under innevarande år.

RESULTAT FÖR FASTIGHETSRÖRELSEN

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på MSEK 61,4 (13,2). Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om MSEK 28,6 (29,2), nedskrivningar om MSEK 0,0 (2,0) och inkluderar vinster vid försäljningar om MSEK 62,8 (18,8). Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före skatt exklusive reavinster/förluster och poster av engångskaraktär uppgår för 2002 till MSEK 0,3 (-3,6).

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, och Synoco Scandinavia AB (GANTS klockor) är exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. FastPartner innehar optioner i vissa av portföljbolagen men dessa ger FastPartner endast möjlighet och inte skyldighet att utöka dessa innehav.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till MSEK 120 jämfört med fastigheternas bokförda värden på MSEK 2 868. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka fyra procent i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital.

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar och utgör 80 procent av riskkapitalrörelsens bokförda kapital.

▶ LinkTech	11 %
▶ LinkMed	13 %
▶ Litium Affärskommunikation	20 %
▶ Aktiv IT	28 %
▶ Sygn Software	49 %
▶ Alberto Biani	22 %

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

affärsidé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av teknik och kunnande.

LinkMed är ett riskkapitalbolag med investeringar inom medicinsk teknik och bioteknik. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering.

Litium Affärskommunikation har utvecklat ett modulärt system och en teknisk plattform för internetbaserad affärskommunikation som innebär en större flexibilitet och ökad effektivitet av företags affärsprocesser samt en bättre integration med andra interna och externa IT-system.

Aktiv IT, som har genuina kunskaper om internets möjligheter och användningsområden, utvecklar nya, egna verksamheter med hjälp av internet. Syftet är att sälja dessa verksamheter när de är mogna och lönsamma.

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

Alberto Biani är ett modehus i Milano med egen design och tillverkning. Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2002 en omsättning på MSEK 40 med en vinst på MSEK 4.

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.

- ▶ Beep Network AB
- ▶ Moving Digital AB
- ▶ E-Tel Ltd
- ▶ World of Internet AB
- ▶ Synoco Scandinavia AB

RESULTAT RISKKAPITALRÖRELSEN

MSEK	2002	2001
Avyttringar	3,0	0,0
Nedskrivningar	-3,0	-8,3
Finansiella intäkter	0,0	10,0
Räntekostnader	-9,6	-9,5
Resultat	-9,6	-7,8

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR I RISKKAPITALRÖRELSEN

Under året har FastPartner deltagit i en nyemission i Aktiv IT om MSEK 0,5. I andra nyemissioner har FastPartner tecknat

sig för MSEK 0,5 i World of Internet och MSEK 1,3 i LinkMed. FastPartner har under perioden även tecknat ett konvertibelt skuldebrev i Sygn Software om MSEK 0,5. Under sista kvartalet har MSEK 4,0 investerats i Synoco Scandinavia och innehavet i Snowdrops har avyttrats för MSEK 6,0.

I december fattades beslut om att Litium Affärskommunikation förvärvar Luthor Industries med egna aktier.

FINANSVERKSAMHETEN

Årets finansnetto uppgick till MSEK -145,4 (-143,7). Räntekostnaderna på den till stor del kortfristiga låneportföljen har minskat med 7,3 MSEK från MSEK 146,5 till 139,2. Minskningen förklaras av lägre lånevolym.

De räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2002 till MSEK 2 180 (2 370). Genomsnittsräntan på fastighetslånen har under året varit 6,4 (6,2) procent.

Medelränta på koncernens fastighetslån var per den 31 december 2002 6,2 (6,3) procent.

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2002-12-31

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2003	1 426,7	68	6,0
2004	54,0	2	6,7
2005	166,1	8	6,2
2006	17,9	1	6,5
2007	326,1	16	6,6
> 2007	102,0	5	6,9
Totalt	2 092,8	100	6,2

Koncernens disponibla likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit om MSEK 5,6 (0,4), uppgick per den 31 december 2002 till MSEK 35,4 (21,6).

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 nio procent på det bedömda driftnettot år tio. Med ett antagande om 2,0 procent årlig inflation och 5,5 procent realränta, vilket ger en diskonteringsfaktor om 7,5 procent, blir det bedömda verkliga värdet på fastighetsbeståndet MSEK 3 289,

vilket ger ett övervärde på MSEK 421. Substansvärdet, exklusive delägda projektfastigheter och riskkapitalportföljen, per aktie blir då 22,74 (21,08). Det bokförda substansvärdet är 14,24 (13,65) kronor per utestående aktie.

I den interna värderingen har inte hänsyn tagits till värdet av befintliga byggrätter omfattande cirka 100 000 kvadratmeter i Stockholms- och Göteborgsområdet. Övervärden i de delägda projektfastigheterna är ej heller beaktade.

Erhållna köpeskillingar för under året sålda fastigheter, MSEK 235, överstiger föregående års interna avkastningsvärdering på dessa fastigheter med MSEK 51.

SKATTESITUATION

Årets skatt uppgår till MSEK 18,8 och utgörs till MSEK 18,0 av uppskjuten skatt, det vill säga bolaget utnyttjar befintliga underskottsavdrag. Årets uppskjutna skattekostnad utgör 35 procent av årets vinst. Den höga procentsatsen beror framförallt på att avskrivningar på koncernövervärden på fastigheter (goodwill) ej är avdragsgilla.

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, så kallad temporär skillnad, uppgår till MSEK 1 054. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om MSEK 461 uppgår temporär skillnad till MSEK 593.

SKATTESITUATION

MSEK	
Temporär skillnad	1 054
Skattemässigt övervärde HB/KB	- 461
Netto	593
Underskottsavdrag	- 441
Underlag uppskjuten skatt	152
Beräknad uppskjuten skatt, 28 %	43

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

Koncernen har bokfört en uppskjuten skatteskuld om MSEK 24,2. Styrelsen bedömer att ytterligare uppskjuten skatteskuld ej behöver bokföras. För det fall att underskotten underkäns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om MSEK 19 (65). Detta belopp upptas såsom en ansvarsförbindelse i årsredo-

* Jämfört med tidigare år har antagandena om inflation och realränta i värderingsprincipen höjts respektive sänkt med 0,5 procent. Effekten av denna förändring blir ett höjt värde med 80 MSEK på fastighetsbeståndet.

visningen. Om bolaget vinner skatteprocesserna kommer på motsvarande sätt en uppskjuten skattefordran att uppstå.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver verksamhet i kommission enligt avtal med flertalet i koncernen helägda svenska företag. Hyresintäkterna för 2002 uppgick till MSEK 176,8 (200,6). Resultat före skatt uppgår till MSEK -90,0 (20,7). Moderföretaget har under året intäktsoverskjuten skattefordran om netto MSEK 90. Då även dotterföretagen har påförts uppskjuten skatt har och belastat resultaten har ett nedskrivningsbehov uppstått. Nettoeffekten för moderföretaget är MSEK -10.

STYRELSELEDAMÖTER

Vid bolagsstämman i april 2002 omvaldes samtliga ledamöter.

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Under år 2002 har 1 000 000 egna aktier återköpts i enlighet med bolagsstämmans beslut till en snittkurs om 6,72 kronor per aktie. Innehavet uppgår härefter till 2 406 000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kronor per aktie.

UTDELNING

Styrelsen har beslutat att rekommendera bolagsstämman att utdelning ska lämnas med 50 öre per aktie, varav 25 öre utgör en extra utdelning.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har en hotellfastighet i Borås sålts för MSEK 95 och tre bostadsfastigheter i region Väst för MSEK 233. Den sammanlagda resultateffekten uppgår till cirka MSEK 16.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2003-2004

Ordinarie bolagsstämma	23 april 2003 klockan 16.00
Delårsrapport per 31/3 2003	23 april 2003
Delårsrapport per 30/6 2003	28 augusti 2003
Delårsrapport per 30/9 2003	23 oktober 2003
Bokslutskommuniké för 2003	19 februari 2004

EXTERNA FAKTORER

En av de omvärldsfaktorer som påverkat FastPartners verksamhet starkast under året har varit den alltmer försämrade

konjunkturen. Rädslan för en rejäl tillbakagång och den totala osäkerheten om konsekvenserna av den militära upptrappningen som Irakkrisen medför gör att hyresmarknadens kunder visar en stor försiktighet. Samtidigt kan konstateras att bolagets fastighetsbestånd vänder sig till en kundkrets som söker kvalitativa och rationella lokaler till rimliga hyror. Detta gör att vår uthyrningsgrad beräknas kunna hållas oförändrad i avvaktan på förbättrade konjunkturer. Räntan, som också är ytterst avgörande för bolagets intjäningsförmåga, bedöms hålla sig kvar på en fortsatt låg nivå.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med i februari månad 2002 fastställd arbetsordning för styrelsen, instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen. Utöver löpande styrelsearbete har policyfrågor och fastlagda strategier regelbundet diskuterats och utvärderats av styrelsen.

AKTIEÄGARE I FASTPARTNER per den 31 december 2002

Ägare	Antal	Andel (%)
Compactor Fastigheter AB	37 894 000	70,6
FastPartner AB	2 406 000	4,5
Ingvar Kamprad	1 709 000	3,2
Recapital AB	1 000 000	1,9
Proland i Kalmar AB	868 000	1,6
Sabis Invest AB	640 000	1,2
Eskil Johannesson	556 000	1,0
Övriga ägare, 2 281 stycken	8 638 212	16,0
Totalt	53 711 212	100,00

MILJÖ

För att uppnå de utstakade miljömålen har FastPartner beslutat följande:

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

- Miljögruppens arbete ska intensifieras.
- Miljöinventering ska göras i alla fastigheter.

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



Kassaflödesanalys

BELOPP I MSEK	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2002	2001	2002	2001
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		196,9	149,1	-5,9	112,1
Justeringsposter					
Avskrivningar		29,4	30,4	0,6	1,1
Resultat försäljning av fastigheter	3	-62,8	-18,7	-0,1	0,0
Resultat försäljning av andelar		-1,9	0,0	-2,5	0,0
Nedskrivningar		3,0	10,3	103,0	10,3
Summa		164,6	171,1	95,1	123,5
Ränteintäkter		2,4	12,3	1,9	11,8
Räntebidrag		0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader		-148,0	-156,8	-86,6	-104,0
Erhållna/betalda skatter		-0,8	-5,0	0,0	0,0
Summa		18,2	21,6	10,4	31,3
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		29,1	92,9	0,7	86,1
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		-32,5	-64,1	1,0	-62,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14,8	50,4	12,1	55,2
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-105,8	-17,1	-0,2	-0,1
Försäljning av fastigheter		230,0	184,5	4,8	0,0
Investeringar i andelar		-6,3	-19,5	-121,8	-19,3
Försäljning av andelar		6,0	0,1	6,0	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier		-1,2	-1,8	-0,4	-1,6
Försäljning av maskiner och inventarier		0,1	0,0	0,3	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		122,8	146,2	-111,3	-21,0
Finansieringsverksamheten					
Förändring avsättningar		0,3	0,0	0,0	0,0
Förändring långfristiga skulder		-115,7	-202,8	-17,6	-31,4
Förändring långfristiga fordringar		-7,2	5,7	106,2	-65,4
Erhållna bidrag/utdelningar med mera		0,6	0,8	33,6	65,8
Lämnade bidrag/utdelningar med mera				-8,0	-0,5
Återköp egna aktier		-7,0	-9,2	-7,0	-9,2
Nyemission		0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-129,0	-205,5	107,2	-40,7
Summa förändring av kassa och bank		8,6	-8,9	8,0	-6,5
Kassabehållning vid årets ingång		21,2	30,1	14,0	20,5
Kassabehållning vid årets slut		29,8	21,2	22,0	14,0

Resultaträkning

BELOPP I MSEK	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2002	2001	2002	2001
Hysesintäkter	1	310,2	317,0	176,8	200,6
Övriga intäkter		2,2	5,2	2,0	3,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-60,2	-63,1	-34,8	-35,1
Reparation och underhåll		-33,5	-40,0	-14,2	-10,7
Fastighetsskatt		-12,6	-12,0	-7,7	-8,0
Tomträttsavgälder/arrenden		-6,6	-6,7	-3,4	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring		-21,6	-16,5	-10,7	-9,8
Driftnetto		177,9	183,9	108,0	134,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	8	-28,6	-29,2	0,0	0,0
Bruttoresultat		149,3	154,7	108,0	134,9
Central administration	2, 22	-14,3	-14,1	-12,1	-12,9
Jämförelsestörande poster					
Försäljning av fastigheter	3	62,8	18,7	0,1	0,3
Försäljning av andelar		1,9	0,1	2,5	0,1
Nedskrivningar	4	-3,0	-10,3	-103,0	-10,3
Övriga jämförelsestörande poster	5	0,2	0,0	-1,4	0,0
Rörelseresultat		196,9	149,1	-5,9	112,1
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från övriga andelar		0,6	0,8	0,6	0,8
Ränteintäkter		2,4	12,3	1,9	11,8
Räntebidrag		0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-148,4	-156,8	-86,6	-104,0
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		51,5	5,4	-90,0	20,7
Resultat före skatt		51,5	5,4	-90,0	20,7
Aktuell skatt	7	-0,8	-5,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	7	-18,0	0,0	90,8	
Årets resultat		32,7	0,4	0,8	20,7

Balansräkning

BELOPP I MSEK	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2002	2001	2002	2001
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	11				
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Fastigheter	8	2 794,2	2 935,0	0,0	4,5
Pågående byggnadsprojekt		73,2	12,0	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	9	2,6	2,3	1,6	1,9
SUMMA		2 870,0	2 949,3	1,6	6,4
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	10			1 396,4	1 381,6
Fordringar hos koncernföretag				997,5	1 110,5
Aktier och andelar	12	149,7	149,4	142,5	142,1
Andra långfristiga fordringar	13	23,6	16,4	174,7	77,1
SUMMA		173,3	165,8	2 711,1	2 711,3
Summa anläggningstillgångar		3 043,3	3 115,1	2 712,7	2 717,7
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		4,5	3,6	1,0	0,9
Övriga fordringar		12,1	42,1	6,1	6,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10,8	10,8	6,2	6,9
SUMMA		27,4	56,5	13,3	14,0
Kassa och bank	20	29,8	21,2	22,0	14,0
Summa omsättningstillgångar		57,2	77,7	35,3	28,0
SUMMA TILLGÅNGAR		3 100,5	3 192,8	2 748,0	2 745,7

BELOPP I MSEK	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2002	2001	2002	2001
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	15				
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		537,1	537,1	537,1	537,1
Bundna reserver		105,4	98,5	89,1	87,0
SUMMA		642,5	635,6	626,2	624,1
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserat resultat		69,7	78,2	205,4	129,3
Erhållna/lämnade tillskott				25,0	64,5
Årets resultat		32,7	0,4	0,8	20,7
SUMMA		102,4	78,6	231,2	214,5
Summa eget kapital		744,9	714,2	857,4	838,6
Avsättningar	16	24,5	6,2	0,0	0,0
LÅNGFRISTIGA SKULDER	17				
Skulder till kreditinstitut		2 147,2	2 240,7	1 484,9	1 527,5
Checkräkningskredit	18	4,4	3,1	4,4	3,1
Skulder till koncernföretag		–	–	286,3	245,9
Skulder till närstående		28,2	45,3	28,2	45,3
Övriga skulder		29,3	28,8	0,6	0,1
SUMMA		2 209,1	2 317,9	1 804,4	1 821,9
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		25,8	32,8	17,1	19,0
Övriga skulder		36,8	59,5	24,1	21,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	59,4	62,2	45,0	45,2
SUMMA		122,0	154,5	86,2	85,2
Summa skulder		2 331,1	2 472,4	1 890,6	1 907,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 100,5	3 192,8	2 748,0	2 745,7
Poster inom linjen					
Ställda säkerheter	20	2 647,7	2 850,4	308,4	438,3
Ansvarsförbindelser	21	46,3	95,4	1 735,6	1 820,9

Tilläggsupplysningar, noter och förslag till resultatdisposition

Där ej annat anges avser beloppen MSEK.

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt allmänna råd, rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden samt rekommendationer och uttalanden från Redovisningsrådet (med undantag för RR 13, Intresseföretag) och FAR.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag), vilket normalt innebär företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt förfogar över mer än 50 procent av rösterna. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för den ekonomiska verksamheten. Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att det egna 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.

Vid omräkning av det norska dotterföretaget 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.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, INTRESSEFÖRETAG OCH ANDRA LÅNGSIKTIGA VÄRDEPAPPERS-INNEHAV

Med intresseföretag avses företag där koncernen innehar minst 20 procent och högst 50 procent av rösterna. Koncernen har valt att ej redovisa intresseföretag enligt RR:13 då resultatandelar för närvarande är av oväsentlig betydelse och några förpliktelser att tillskjuta kapital ej har ingåtts och/eller reellt inflytande saknas. RR 13 kommer att införas från och med räkenskapsåret 2003 och kommer att innebära att goodwill-avskrivningar kommer att göras på andelar i intresseföretag.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag 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.

FÖRVALTNING I KOMMISSION

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderföretaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderföretaget. I de flesta dotterföretagen 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

FastPartner redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp. Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "andelar i koncernföretag" hos givaren. Koncernbidrag redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess skatteeffekt.

AVSKRIVNINGAR

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

Kostnad för uttag av pantbrev aktiveras och skrivs av över tre år.

Från och med 1997 görs bokföringsmässiga avskrivningar med 0,5 procent per år på bostadsbyggnader och med 1,0 procent på lokal- och industribyggnader. Hyresgästanspassningar skrivs av över kontraktens löptid.

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på materiella och immateriella anläggningstillgångar provas fortlöpande. Om en indikation finns på ett för högt upptaget värde görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess marknadsvärde, mätt som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger marknadsvärdet. Verkligt värde bestäms av marknadsvärdet om det finns till-

gängligt. När marknadsvärdet inte är tillgängligt, bestämmer styrelsen och företagsledningen ett värde genom jämförelse med priser för liknande tillgångar eller, om nödvändigt, med hjälp av andra värderingstekniker.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Väsentliga utgifter som inte förväntas förekomma ofta klassificeras som jämförelsestörande poster och redovisas separat. Dessa omfattar bland annat engångskostnader för avyttring av rörelse.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningsfastigheter då avsikten med innehavet är långsiktigt. Pågående arbeten överstigande MSEK 1,0 aktiveras kvartalsvis efter det att anläggningen tagits i bruk, övriga årsvis. Delar av arbeten som utgör underhåll kostnadsförs.

Fastigheterna är värderade till anskaffningsvärde med justering för upp- och nedskrivningar samt med avdrag för planmässiga avskrivningar.

ÖVRIGA FORDRINGAR

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

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel definieras som kassa och banktillgodohavanden samt outnyttjad checkräkningskredit.

LÅNEKOSTNADER

Huvuddelen av koncernens lån är formellt sett kortfristiga men reellt sett långfristiga och har därför, som tidigare år, behandlats som långfristiga skulder i redovisningen. Räntekostnader och andra indirekta kostnader aktiveras vid ny- och ombyggnation vid projekt som överstiger MSEK 5.

SKATTER

Skattekostnaden utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt är den skatt som företaget förväntar sig betala eller erhålla avseende temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det

skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Som likvida medel klassificeras förutom kassa och bank även kortfristiga placeringar med förfallotid inom tolv månader.

KOSTNADSFÖRDELNING MELLAN AFFÄRS-OMRÅDEN

Riskkapitalrörelsen belastas med ränta på åtta procent på bokfört kapital. Inga andra kostnadsfördelningar görs mellan fastighetsrörelsen och riskkapitalrörelsen.

KONCERNTILLHÖRIGHET

FastPartner AB är ett dotterbolag till Compactor Fastigheter AB (organisationsnummer 556323-4284).

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Potentiell hyresintäkt	342,4	351,6	197,2	222,2
Hyresrabatter och förluster	-4,9	-3,8	-3,4	-2,4
Vakanser	-27,3	-30,8	-17,0	-19,2
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	2,2	5,2	2,0	3,5
Summa	312,4	322,2	178,8	204,1

NOT 2 CENTRAL ADMINISTRATION

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Central administration	13,5	12,9	11,5	11,7
Avskrivningar kontorsutrustning	0,8	1,2	0,6	1,2
Summa	14,3	14,1	12,1	12,9

NOT 3 RESULTAT FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

KONCERNEN	Antal	2002	Antal	2001
Fastigheter sålda med vinst	6	71,5	2	28,6
Fastigheter sålda med förlust	2	-4,0	5	-7,6
Försäljningsomkostnader med mera		-4,7		-2,3
Summa		62,8		18,7

Fastighetsbeteckning	Postort	Pris	Bokfört värde	Resultat
Norrtull 27:9	Gävle	4,2	3,5	0,7
Söder 32:10	Gävle	9,9	12,5	-2,6
Söder 32:13	Gävle	9,9	8,1	1,8
Väster 18:3	Gävle	1,6	1,1	0,5
Väster 18:4	Gävle	1,6	1,1	0,5
Olivedal 5:28	Göteborg	117,0	81,4	35,6
Olivedal 5:29	Göteborg	73,0	40,6	32,4
Vågen 4	Malmö	12,7	14,1	-1,4
Tobo 3:6	Strängnäs	4,8	4,8	0,0
Summa		234,7	167,2	67,5

Försäljningsomkostnader med mera	-4,7
Resultat fastighetsförsäljningar	62,8

NOT 4 NEDSKRIVNINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Nedskrivning av andelar	3,0	10,3	103,0	10,3
Nedskrivning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	3,0	10,3	103,0	10,3

NOT 5 ÖVRIGA JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Återföring avsättning av SPP-medel	1,7	0,0	0,0	0,0
Flyttkostnader	- 0,5	0,0	- 0,4	0,0
Vinstdelning utöver plan till långivare	- 1,0	0,0	- 1,0	0,0
Summa	0,2	0,0	- 1,4	0,0

NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Lån hos kreditinstitut	- 139,2	- 146,5	- 76,9	- 94,8
Checkräkning	- 0,5	- 0,1	- 0,5	- 0,1
Skulder till närstående	- 3,0	- 4,6	- 3,0	- 4,6
Övriga skulder	- 1,7	- 1,5	- 2,4	- 0,8
Summa räntekostnader	- 144,4	- 152,7	- 82,8	- 100,3

ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Kostnader i samband med upptagande av lån	- 2,4	- 2,4	- 2,3	- 2,4
Dröjsmålsränta för skatt	- 0,2	- 0,8	- 0,1	- 0,2
Diverse finansiella poster	- 0,4	0,3	- 0,4	0,0
Pantbrevskostnader	- 1,0	- 1,2	- 1,0	- 1,1
Summa övriga finansiella poster	- 4,0	- 4,1	- 3,8	- 3,7

Summa	- 148,4	- 156,8	- 86,6	- 104,0
--------------	----------------	----------------	---------------	----------------

NOT 7 INKOMSTSKATT

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Resultat före skatt	51,5	5,4	- 90,0	20,7
Schablonskatt, 28 %	- 14,4	- 1,5	25,2	- 5,8
Justerings för ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	- 3,6	1,5	- 28,6	5,0
Korrigerings tidigare års taxering	- 0,8	- 5,0	94,2	0,8
Redovisad skattekostnad	- 18,8	- 5,0	90,8	0,0

NOT 8 FASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN				
Vid årets början	3 229,9	3 393,2	4,5	4,4
Nyanskaffningar, ny-, om- och tillbyggnader	44,6	16,0	0,2	0,1
Omklassificering och valutaeffekter	9,9	- 6,8		
Avyttringar och utrangeringar	- 173,9	- 172,5	- 4,7	0,0
	3 110,5	3 229,9	0,0	4,5
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN				
Vid årets början	- 197,3	- 197,0	0,0	0,0
Omklassificering och valutaeffekter	- 0,3	21,8		
Avyttringar och utrangeringar	7,5	7,1	0,0	0,0
Årets avskrivning enligt plan	- 28,6	- 29,2	0,0	0,0
	- 218,7	- 197,3	0,0	0,0
ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR				
Vid årets början	- 97,6	- 97,7	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	0,0	0,1	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
	- 97,6	- 97,6	0,0	0,0
Bokfört värde	2 794,2	2 935,0	0,0	4,5
varav mark	219,2	238,5	0,0	2,4
Pågående byggnadsprojekt	73,2	12,0	0,0	0,0
Bokfört fastighetsvärde	2 867,4	2 947,0	0,0	4,5
Taxeringsvärde	1 519,6	1 549,7	0,0	1,4

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN				
Vid årets början	8,6	6,8	6,6	5,0
Nyanskaffningar	1,2	1,8	0,4	1,6
Avyttringar och utrangeringar	- 2,9	0,0	- 2,9	0,0
	6,9	8,6	4,1	6,6
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR				
Vid årets början	- 6,3	- 5,1	- 4,7	- 3,6
Avyttringar och utrangeringar	2,8	0,0	2,8	0,0
Årets avskrivning enligt plan	- 0,8	- 1,2	- 0,6	- 1,1
	- 4,3	- 6,3	- 2,5	- 4,7
Planenligt restvärde vid årets slut	2,6	2,3	1,6	1,9

NOT 10 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde (TSEK)
I moderföretaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100,0 %	50
Fastighetspartner II A/S, Norge	950421630	Oslo	100,0 %	12 172
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100,0 %	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100,0 %	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100,0 %	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100,0 %	1
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100,0 %	171 878
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100,0 %	9 255
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100,0 %	427 852
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100,0 %	650
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100,0 %	10 749
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100,0 %	666
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100,0 %	101
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100,0 %	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100,0 %	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100,0 %	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100,0 %	1 085
Fastighetspartner Gävle HB	916467-8097	Gävle	100,0 %	125 081
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100,0 %	133 521
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100,0 %	60
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100,0 %	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100,0 %	24 735
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100,0 %	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100,0 %	19 545
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100,0 %	497
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100,0 %	2 607
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100,0 %	39 167
LC Bygg och Förvaltning HB	916518-9334	Linköping	100,0 %	9 558
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100,0 %	33 902
Geflebostäderna AB	556293-7762	Stockholm	100,0 %	23 750
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100,0 %	29 517
Capital Hotel AB	556479-9301	Stockholm	100,0 %	18 500
Gefle Bygg & Förvaltning AB	556356-5810	Stockholm	100,0 %	111
Kebema AB	556474-3093	Stockholm	100,0 %	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100,0 %	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100,0 %	87 330
Over Nite Hotel AB	556077-0595	Stockholm	100,0 %	0
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100,0 %	0
HB Fastighetspartner 13	916629-8118	Stockholm	100,0 %	0
HB Fastighetspartner 14	916629-8126	Stockholm	100,0 %	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100,0 %	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100,0 %	0
Fastighetspartner Stockholm AB	556561-7676	Stockholm	100,0 %	100

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde (TSEK)
Tillkommer i koncernen				
Landeriet Hotell AB	556087-6848	Stockholm	100,0 %	
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100,0 %	
Hanö Fastighet AB	556188-1284	Stockholm	100,0 %	
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100,0 %	
Ystadhus Förvaltning AB	556251-1773	Stockholm	100,0 %	
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100,0 %	
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100,0 %	
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100,0 %	
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100,0 %	
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100,0 %	
Landeriet Trading AB	556433-5825	Stockholm	100,0 %	
Emyko AB	556047-7951	Stockholm	100,0 %	
KB Cabinjo Invest	916618-0308	Stockholm	100,0 %	
Efor KB	969649-3635	Stockholm	100,0 %	
Eminensen HB	969649-2041	Stockholm	100,0 %	
Gunbarco AB	556246-7422	Stockholm	100,0 %	
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100,0 %	
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100,0 %	
KB Fyren	916442-4013	Göteborg	100,0 %	
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100,0 %	
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	Stockholm	100,0 %	
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100,0 %	
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100,0 %	
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100,0 %	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100,0 %	
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100,0 %	
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100,0 %	
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100,0 %	
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100,0 %	
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100,0 %	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,7 %	
Summa				1 396 372

NOT 11 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR PER RÖRELSEGREN

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	2 730,4	2 855,8	0,0	4,5
Pågående byggnadsprojekt	8,4	3,4	0,0	0,0
Maskiner och inventarier	2,6	2,3	1,6	1,9
Summa	2 741,4	2 861,5	1,6	6,4
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag			1 396,4	1 381,6
Fordringar hos koncernföretag			997,5	1 110,5
Aktier och andelar	26,9	26,9	19,7	19,7
Andra långfristiga fordringar	12,3	11,4	163,4	72,1
Summa	39,2	38,3	2 577,0	2 583,9
Summa fastighetsförvaltning	2 780,6	2 899,8	2 578,6	2 590,3
PROJEKTFASTIGHETER				
Materiella anläggningstillgångar				
Fastigheter	63,8	79,2	0,0	0,0
Pågående arbeten	64,8	8,6	0,0	0,0
Summa	128,6	87,8	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	3,2	3,2	3,2	3,2
Andra långfristiga fordringar	10,3	4,5	10,3	4,5
Summa	13,5	7,7	13,5	7,7
Summa projektfastigheter	142,1	95,5	13,5	7,7
RISKKAPITALTILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar	119,6	119,3	119,6	119,3
Andra långfristiga fordringar	1,0	0,5	1,0	0,5
Summa riskkapitaltillgångar	120,6	119,8	120,6	119,8
Summa anläggningstillgångar	3 043,3	3 115,1	2 712,7	2 717,7

NOT 12 AKTIER OCH ANDELAR PER RÖRELSEGEN

	Organisationsnummer	Kapitalandel	Säte	Bokfört värde (TSEK)
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Moderföretaget				
HB Näringshuset	916637-2897	50 %	Stockholm	19,7
Tillkommer i koncernen				
Fastighets AB Stallmästaregården	556080-0467	50 %	Stockholm	5,5
Holmaveien 20 AS		10 %	Oslo	1,5
Gerås 1 Samfällighetsförening			Göteborg	0,2
				26,9
PROJEKTFASTIGHETER				
Moderföretaget				
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	50 %	Stockholm	3,2
				3,2
RISKKAPITALRÖRELSEN				
Moderföretaget				
Aktiv IT AB	556536-1192	28 %	Göteborg	10,5
Alberto Biani S.a.r.l		22 %	Italien	19,4
Beep Network AB	556513-5299	18 %	Stockholm	2,6
LinkMed AB	556543-6127	13 %	Stockholm	21,4
LinkTech AB	556516-1543	11 %	Linköping	26,3
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	20 %	Jönköping	7,5
Snowdrops AB	556569-9310	1 %	Stockholm	0,1
Sygn Software AB	556566-9453	49 %	Upplands Väsby	10,1
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	12 %	Stockholm	4,0
E-tel Ltd		3 %	England	11,0
Moving Digital AB	556615-7870	40 %	Stockholm	5,2
World of Internet AB	556532-6294	38 %	Stockholm	1,5
				119,6
Summa aktier och andelar i koncernen				149,7

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PER RÖRELSEGEN

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Reversfordringar	8,7	6,1	72,6	70,3
Fjärrvärmelån	0,1	1,9	0,0	1,8
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0	90,8	0,0
Övrigt	3,5	3,4	0,0	0,0
Summa	12,3	11,4	163,4	72,1
PROJEKTFASTIGHETER				
Reversfordringar	10,3	4,5	10,3	4,5
Summa	10,3	4,5	10,3	4,5
RISKKAPITALRÖRELSEN				
Reversfordringar	0,5	0,5	0,5	0,5
Konvertibla skuldebrev	0,5	0,0	0,5	0,0
Summa	1,0	0,5	1,0	0,5
Summa andra långfristiga fordringar	23,6	16,4	174,7	77,1

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Kostnader i samband med upptagande av lån	0,0	1,0	0,7	1,0
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	8,5	9,8	4,4	5,9
Upplupna hyresintäkter	2,3	0,0	1,1	0,0
Summa	10,8	10,8	6,2	6,9

NOT 15 EGET KAPITAL

Koncernen	Aktie-kapital	Bundna reserver	Omräknings-differens	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	90,0	8,5	78,2	0,4	714,2
Disponering av årets resultat		2,1		- 1,7	- 0,4	0,0
Valutaeffekt			4,8	0,2		5,0
Återköp egna aktier				- 7,0		- 7,0
Årets resultat					32,7	32,7
Vid årets slut	537,1	92,1	13,3	69,7	32,7	744,9

Moderföretaget	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Erhållet/lämnat tillskott	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	78,5	8,5	129,3	64,5	20,7	838,6
Disposition enligt stämmobeslut			2,1	83,1	- 64,5	- 20,7	0,0
Återköp egna aktier				- 7,0			- 7,0
Erhållna/lämnade tillskott					25,0		25,0
Årets resultat						0,8	0,8
Vid årets slut	537,1	78,5	10,6	205,4	25,0	0,8	857,4

Per 02-12-31 var aktiekapitalet fördelat på 53 711 212 aktier à nominellt 10 kronor, varav 2 406 000 är återköpta.

Nyemissioner	Datum	Förändring	Antal	Totalt antal aktier	Förändring av aktie-kapital	Totalt aktie-kapital
Förvärv av Fastighets AB Landeriet	maj 1996	Ökning	15 000 000	39 128 970	150,0	391,3
Förvärv av Storheden Invest AB	maj 1997	Ökning	3 200 000	42 328 970	32,0	423,3
Fondemission 1:4	juni 1998	Ökning	10 582 242	52 911 212	105,8	529,1
Förvärv av V2H Supercast AB	november 2000	Ökning	800 000	53 711 212	8,0	537,1

NOT 16 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	24,2	6,2	0,0	0,0
Övriga avsättningar	0,3	0,0	0,0	0,0
Summa	24,5	6,2	0,0	0,0
UPPSKJUTEN SKATT				
Temporär skillnad netto	- 594,0	- 670,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatteskuld, 28 %	- 166,3	- 187,6	0,0	0,0
Underskottsavdrag	441,0	437,0	324,4	392,0
Uppskjuten skattefordran, 28 %	123,5	122,4	90,8	109,8
Uppskjuten skattefordran/skuld	- 42,8	- 65,2	90,8	109,8
Avsatt för uppskjuten skatteskuld/fordran	- 24,2	- 6,2	90,8	0,0
	- 18,6	- 59,0	0,0	0,0

Styrelsen bedömer att ytterligare uppskjuten skatteskuld ej behöver bokföras. För det fall att underskotten underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om MSEK 19 (65). Detta belopp upptas såsom en ansvarsförbindelse i årsredovisningen. Om bolaget vinner skatteprocesserna kommer på motsvarande sätt en uppskjuten skattefordran att uppstå.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Stor del av koncernens fastighetslån och reverslån är formellt sett kortfristiga. Kortfristig del av skulden (nästa års amortering) är MSEK 25 (23). Nedan redovisas löptiden på koncernens fastighetslån.

Räntebindning	Lånevolym
2003	1 426,7
2004	54,0
2005	166,1
2006	17,9
2007	326,1
> 2007	102,0
Summa	2 092,8
Byggnadskreditiv	54,4
Summa	2 147,2

NOT 18 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Beviljad kreditlimit	10,0	3,5	10,0	3,5
Outnyttjad del	- 5,6	- 0,4	- 5,6	- 0,4
Utnyttjat kreditbelopp	4,4	3,1	4,4	3,1

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Förutbetalda hyror	23,4	20,5	17,6	13,8
Upplupna räntekostnader	15,7	21,2	8,8	14,6
Upplupna avgifter långfristiga lån	0,0	8,9	0,0	8,9
Övriga upplupna kostnader	20,3	11,6	18,6	7,9
Summa	59,4	62,2	45,0	45,2

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Fastighetsinteckningar	2 640,1	2 809,7	0,0	0,0
Företagsinteckningar	7,6	9,9	0,0	0,0
Andelar	0,0	19,7	308,4	429,8
Likvida medel	0,0	11,1	0,0	8,5
Summa	2 647,7	2 850,4	308,4	438,3

NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
Borgensåtaganden	27,3	30,4	1 710,6	1 795,9
Garanti för avyttrade bolag			25	25
Ansvar för eventuell uppskjuten skatt	19,0	65,0	0,0	0,0
Betalningsansvar för skulder i handels- och kommanditbolag	Enligt not 12		Enligt not 10, 12	

NOT 22 PERSONAL, STYRELSE OCH REVISORER

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2002	2001	2002	2001
MEDELANTAL ANSTÄLLDA	39	44	11	11
varav män	29	32	10	10
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelse och VD	1,6	1,5	1,6	1,5
Övriga anställda	11,6	12,0	4,3	4,1
Summa	13,2	13,5	5,9	5,6
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelse och VD	0,6	0,5	0,6	0,5
varav pensionskostnader	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga anställda	6,2	6,3	2,6	2,6
varav pensionskostnader	2,3	3,1	1,2	1,1
Summa	6,8	6,8	3,2	3,1
ERSÄTTNING TILL REVISORER				
Avseende revision	0,9	0,9	0,9	0,9
Övriga konsultationer	0,4	0,2	0,4	0,2

Till styrelsen har utgått ersättning om 600 (600) TSEK, varav ordföranden erhållit 150 TSEK och övriga ledamöter 75 TSEK vardera. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) TSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 112 (0) TSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månaders vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser utöver årlig premie under anställningen föreligger ej. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens ordförande.

Till övriga ledande befattningshavare, totalt 2 (3) personer har utgått fast lön inklusive bilförmåner om 1 269 (1 741) TSEK. Pensionspremier om 787 (613) TSEK har erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

KONCERNEN

Koncernens fria egna kapital uppgår till MSEK 102,4. Avsättning till bundet eget kapital erfordras ej utöver vad som följer av beslut i moderbolaget.

MODERFÖRETAGET

Till bolagsstämmans förfogande står

Fria reserver	205 452 174,96 SEK
Erhållna/lämnade tillskott	25 000 000,00 SEK
Årets resultat	761 263,64 SEK
Summa	231 213 438,60 SEK

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande

Utdelning 0,50 kronor per aktie	25 652 606,00
Avsättning till reservfond	76 130,00
Balanseras i ny räkning	205 484 702,60

I bolaget finns 2 406 000 återköpta aktier som ej är utdelningsberättigade.

Stockholm den 17 mars 2003

Peter Lönnqvist
Styrelseordförande

Jens Engwall

Lars Karlsson

Bo Lengholt

Jan Orrenius

Lars Wahlqvist

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2003
Deloitte & Touche AB

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 2002. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 17 mars 2003

Deloitte & Touche AB

Jan Bergman

Auktoriserad revisor

Styrelse

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med fastställd ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen. Policyfrågor och fastlagda strategier har regelbundet diskuterats i styrelsen.

PETER LÖNNQUIST

Styrelseordförande.

Lidingö, född 1943. Advokat.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

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

JENS ENGWALL

Haninge, född 1956.

Verkställande direktör i Kungsleden AB.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: Bland annat bolag inom Kungsleden-koncernen.

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

LARS KARLSSON

Linköping, född 1948.

Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.

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

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

BO LENGHOLT

Stockholm, född 1949. Verkställande direktör i Recapital AB.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1997.

Övriga uppdrag: Smarteq AB.

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

JAN ORRENIUS

Södertälje, född 1934. Advokat.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: Bland annat Luftfartsverket, Termoregulator, Syneco och Telge Energi AB.

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

LARS WAHLQVIST

Danderyd, född 1938. Bergsingenjör.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.

Övriga uppdrag: Bland annat Eurotungsten S A, Frankrike, North American Tungsten Co, Kanada, och Smarteq AB.

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

ANDERS KELLER (suppleant)

Stockholm, född 1940. Jur kand.

Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.

Suppleant sedan 1997.

Övriga uppdrag: Travelnet Nordic AB (TNN).

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

CHRISTOPHER JOHANSSON (suppleant)

Stockholm, född 1977. Doktorand vid KTH.

Suppleant i FastPartners styrelse sedan 1998.

Övriga uppdrag: Suppleant Compactor Fastigheter AB.

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

PETER
LÖNNQUIST



JAN
ORRENIUS



JENS
ENGWALL



LARS
WAHLQVIST



LARS
KARLSSON



ANDERS
KELLER



BO
LENGHOLT



CHRISTOPHER
JOHANSSON



Ledning och revisorer

SVEN-OLOF
JOHANSSON



SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Stockholm.

Verkställande direktör sedan 1997.

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

Antal aktier i FastPartner direkt

samt via bolag och närstående: 37 894 000 (förra året: 37 778 000).

ANDERS
KELLER



ANDERS KELLER

Född 1940.

Direktör.

Anställd år 1995.

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

ANDERS
LARSSON



ANDERS LARSSON

Född 1964.

Ekonomichef.

Anställd år 1997.

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

PER-ARNE
JOHANSSON



PER-ARNE JOHANSSON

Född 1945.

Fastighetschef.

Anställd år 1992.

Antal aktier i FastPartner: 1 250 (förra året: 1 250).

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

JAN-OLOF JODIN

Regionchef Väst och Syd.

EGON HÅKANSSON

Regionchef Gävleborg.

REVISOR: DELOITTE & TOUCHE AB

JAN BERGMAN

Född 1951.

Huvudansvarig auktoriserad revisor.

Fastighetsförteckning

REGION ÖRESUND

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kkr)**
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Boken 3	Oscarsgatan 7 A–C	Ystad	2 167	1 705		38	0	0	0	1 667	0	0	1 400
Carl 1	Stora Östergatan 36–38	Ystad	1 910	1 937		0	619	0	0	1 318	0	0	1 615
Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881		0	0	0	0	3 881	0	0	3 405
Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395		0	0	0	0	1 395	0	0	1 037
Karna 7	Stortorget 14–15	Ystad	2 164	6 564	303	842	28	0	5 391	0	0	0	5 333
Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064		0	0	0	0	1 064	0	0	864
Christina 12	Klostergatan 9 A–B	Ystad	702	1 151		0	0	0	0	1 151	0	0	918
Magnus 46	Apgränd 2 A–B	Ystad	2 356	4 524		0	862	0	0	3 662	0	0	3 855
Bredäng 1:53 ☐	Jämjö	Karlskrona	494	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:54 ☐	Jämjö	Karlskrona	476	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:55 ☐	Jämjö	Karlskrona	456	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:56 ☐	Jämjö	Karlskrona	510	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:64 ☐	Jämjö	Karlskrona	500	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bredäng 1:65 ☐	Jämjö	Karlskrona	498	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa region Öresund (m²)			16 980	22 221		341	2 323	28	0	19 529	0	0	18 427
Summa region Öresund (%)						1,5	10,5	0,1	0,0	87,9	0,0	0,0	100,0

REGION VÄST

Fastighet	Adress	Postort	Tomtarea (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt 2003 (kkr)**
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	
Backa 27:6	Exportgatan 83	Göteborg	56 832	10 771		566	0	9 903	0	302	0	0	3 700
Kortedala 37:3 ***	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240		3 013	0	227	0	0	0	0	2 210
Sandarna 20:3 ***	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018		712	0	306	0	0	0	0	588
Bergsjön 10:3 ***	Meteorgatan 8–18	Göteborg	1 720	8 402		0	0	50	0	8 197	155	0	5 776
Bergsjön 12:2 ***	Nebulosagatan 8–18	Göteborg	1 718	8 271		0	0	0	0	8 084	187	0	5 569
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979		155	1 255	2 569	0	0	0	0	2 961
Masthugget 6:18	Andra Långgatan 26–30 med flera	Göteborg	5 194	16 255		2 149	2 139	180	0	10 749	1 038	0	14 840
Bilen 14	Verkmästarevägen 5 B	Trollhättan	2 753	1 135		0	0	1 135	0	0	0	0	459
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5–17, 23	Göteborg	9 900	2 879		1 044	0	1 835	0	0	0	0	1 760
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal	13 043	4 917		4 217	0	700	0	0	0	0	3 422
Backa 22:7 ***	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205		305	0	1 900	0	0	0	0	1 432
Backa 22:16 ***	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040		190	0	1 850	0	0	0	0	923
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442		1 353	0	5 089	0	0	0	0	3 000
Bosgården 1:32 ☐	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Balder 6	Allégatan 3	Borås	3 200	11 502		1 414	0	910	7 961	0	1 217	0	9 600
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbatorget 4–10	Lerum	19 269	4 039		0	4 039	0	0	0	0	0	3 885
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525		0	1 525	0	0	0	0	0	1 491
Trekanten 9	Adelsvärdsgatan 4–8 med flera	Åtvidaberg	3 610	5 459		983	2 457	273	0	1 201	546	0	4 600
Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156		665	1 081	0	0	2 410	0	0	2 432
Summa region Väst (m²)			162 837	98 235		16 766	12 495	26 927	7 961	30 943	3 143	0	68 648
Summa region Väst (%)						17,1	12,7	27,4	8,1	31,5	3,2	0,0	100,0

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering
 ** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt
 *** tomträtt
☐ obebyggda fastigheter

REGION STOCKHOLM MÄRSTA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fyllt uthyr
				area (m²)	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kk)
Märsta 11:8 ☐	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	0	6 950
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 300	0	0	0	4 300	0	0	0	4 160
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	0	3 435
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	0	4 345
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	0	978
Märsta 1:192 ***	Märsta Centrum	Märsta	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	0	1 900
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	0	1 480
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	0	1 985
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	0	5 540
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	0	2 385
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	0	3 865
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	0	487
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	0	1 580
Märsta 1:203 ☐	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0	0	0	0	0	0	0	0	664
Steninge 8:313 ***	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	472	0	200
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	0	2 250
Summa region Stockholm, Märsta (m²)			106 235	47 906	9 003	13 527	14 786	4 300	5 818	472	0	42 204
Summa region Stockholm, Märsta (%)					18,8	28,2	30,9	9,0	12,1	1,0	0,0	100,0

REGION STOCKHOLM LUNDA/SPÅNGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kkrr) **		
Robertsfors 3 ***	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	1 679	1 343	3 693	0	0	0	0	5 000		
Robertsfors 4 ***	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	0	5 250		
Rånäs 1 ***	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	0	32 750		
Skebo 3 ***	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	0	7 600		
Skultuna 1 ***	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	0	7 000		
Skultuna 2 ***	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	0	1 200		
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	0	3 200		
Summa region Stockholm, Lunda/Spånga (m²)			83 932	69 557	29 488	1 740	35 889	2 441	0	0	0	62 000		
Summa region Stockholm, Lunda/Spånga (%)					42,4	2,5	51,6	3,5	0,0	0,0	0,0	100,0		

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar	Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt
				area (m²)	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kk) **
Arbetslaget 1 ***	Elektravägen 83–85/Lerkrogsvägen 13	Hägersten	8 000	8 251	4 126	0	4 126	0	0	0	0	11 400
Arbetslaget 2 ***	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	0	17 300
Timpenningen 5 ***	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	0	7 800
Arbetsbasen 3 ***	Elektravägen 68/Lerkrogsvägen 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	0	738
Lönelistan 1 ***	Elektravägen 79–81/Västbergavägen 14	Hägersten	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	0	3 100
Lönelistan 2 *** ☐	Västbergavägen 18–20	Hägersten	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 2 *** ☐	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	650
Summa region Stockholm, Västberga (m²)			52 226	55 498	14 539	0	40 959	0	0	0	0	40 988
Summa region Stockholm, Västberga (%)					29,1	9,2	48,8	5,2	7,5	0,2	0,0	100,0

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering
** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt
*** tomträtt
☐ obebyggda fastigheter

REGION STOCKHOLM ÖVRIGT

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kkr) **	
Blyet 5 ***	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990		150	0	2 841	0	0	0	0	2 280	
Hammaren 12	Täppgatan 22–24	Södertälje	1 272	1 766		88	0	0	0	1 678	0	0	1 433	
Väduren 10	Järnagatan 5–7	Södertälje	1 888	4 039		81	1 454	0	0	2 504	0	0	3 500	
Metallen 1	Skälängsgatan 3–13	Västerås	17 412	5 779		0	0	0	0	5 779	0	0	4 880	
Valhall Norra 22	Södra Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101		804	0	297	0	0	0	0	732	
Valhall Norra 21 	Södra Kungsvägen 64	Lidingö	991	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
Nibble 1:134 ***	Betongvägen 2	Hallstahammar	9 689	3 153		473	0	2 680	0	0	0	0	1 280	
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A–B	Täby	8 356	5 700		3 344	2 356	0	0	0	0	0	6 700	
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100		0	100	0	0	0	0	0	0	
Pärnet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723		2 992	0	4 731	0	0	0	0	6 035	
Particentralen 8 ***	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106		0	0	0	4 106	0	0	0	4 800	
Summa region Stockholm, övrigt (m²)			70 346	36 457		7 931	3 910	10 549	4 106	9 961	0	0	31 640	
Summa region Stockholm, övrigt (%)						21,8	10,7	28,9	11,3	27,3	0,0	0,0	100,0	
Summa region Stockholm (m²)			312 739	209 418		60 960	19 177	102 183	10 847	15 779	472	0	176 832	
Summa region Stockholm (%)						29,1	9,2	48,8	5,2	7,5	0,2	0,0	100,0	

REGION GÄVLEBORG

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kkr) **	
Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686		3 335	19 176	0	0	0	2 084	17 091	26 600	
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A–C	Gävle	9 072	16 115		0	0	0	0	0	16 115	0	15 200	
Brynäs 11:6	Södra Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880		0	0	139	0	1 741	0	0	1 218	
Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609		0	0	0	0	1 609	0	0	1 290	
Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611		0	0	0	0	1 611	0	0	1 290	
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963		302	0	0	0	2 661	0	0	2 288	
Norrtull 24:9	Norra Slottsgatan 22–24	Gävle	3 636	4 673		0	36	141	0	4 496	0	0	3 583	
Norrtull 32:4	Norra Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330		0	0	50	0	1 280	0	0	1 057	
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223		0	0	60	0	1 163	0	0	900	
Norrtull 23:4	Norra Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394		0	404	0	0	990	0	0	1 009	
Väster 16:9	Valbogatan 2 A–B	Gävle	1 397	1 038		0	0	0	0	1 038	0	0	856	
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197		0	0	149	0	2 048	0	0	1 752	
Norrtull 32:8	Norra Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472		0	0	49	0	2 423	0	0	1 818	
Väster 4:3	Västra vägen 54–56	Gävle	17 178	3 480		3 480	0	0	0	0	0	0	2 500	
Summa region Gävleborg (m²)			51 841	83 671		7 117	19 616	588	0	21 060	18 199	17 091	61 361	
Summa region Gävleborg (%)						8,5	23,4	0,7	0,0	25,2	21,8	20,4	100,0	
Summa Sverige (m²)			544 397	413 545		85 184	53 611	129 725	18 808	87 312	21 814	17 091	325 268	
Summa Sverige (%)						20,6	13,0	31,4	4,5	21,1	5,3	4,1	100,0	

REGION NORGE

Fastighet	Adress	Postort	Tomtare (m²)	Uthyrningsbar		Uthyrningsbar area (m²)							Fullt uthyrt	
				area (m²)		1 *	2 *	3 *	4 *	5 *	6 *	7 *	2003 (kkr) **	
Ulvenveien 75 ***	Ökern	Oslo	3 120	6 217		5 595	0	622	0	0	0	0	10 000	
Krokstjønnsveien 15		Bergen	8 732	6 825		1 706	0	5 119	0	0	0	0	8 200	
Summa region Norge (m²)			11 852	13 042		7 302	0	5 740	0	0	0	0	18 200	
Summa region Norge (%)						56,0	0,0	44,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	
Summa FastPartner-koncernen (m²)			556 249	426 587		92 485	53 611	135 466	18 808	87 312	21 814	17 091	343 468	
Summa FastPartner-koncernen (%)						21,7	12,6	31,7	4,4	20,5	5,1	4,0	100,0	

Delägda (50 procent) fastigheter, uthyrningsbar area:

Närigen 5:1, Gävle, 20 400 m². Haga 2:7, Solna, 4 600 m². Krejaren 2, Stockholm, 4 920 m².

* 1: kontor 2: butiker 3: produktion/lager 4: hotell 5: bostäder 6: utbildning 7: parkering

** hyresvärde avser varmhyra + fastighetsskatt

*** tomträtt

 obebyggda fastigheter

**FASTPARTNER AB (PUBL)**

och samtliga övriga koncernföretag

Box 55625

102 14 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 38

Tel 08-402 34 60

Fax 08-402 34 61

e-post info@fastpartner.se

www.fastpartner.se

FASTPARTNER GÖTEBORG

Värmlandsgatan 19

413 27 Göteborg

Tel 031-14 62 60

Fax 031-14 62 40

FASTPARTNER GÄVLE

Box 1226

801 36 Gävle

Besöksadress Drottninggatan 9

Tel 026-12 46 30

Fax 026-12 27 11

FASTPARTNER MÄRSTA

Box 155

195 24 Märsta

Besöksadress Nymärsta Gränd 3

Tel 08-591 215 65

Fax 08-591 187 28

FASTPARTNER YSTAD

Stora Östergatan 36

271 34 Ystad

Tel 0411-102 80

Fax 0411-189 15



FastPartner AB

Sturegatan 38
Box 556 25
102 14 Stockholm

Tel 08-402 34 60
Fax 08-402 34 61

info@fastpartner.se
www.fastpartner.se

