



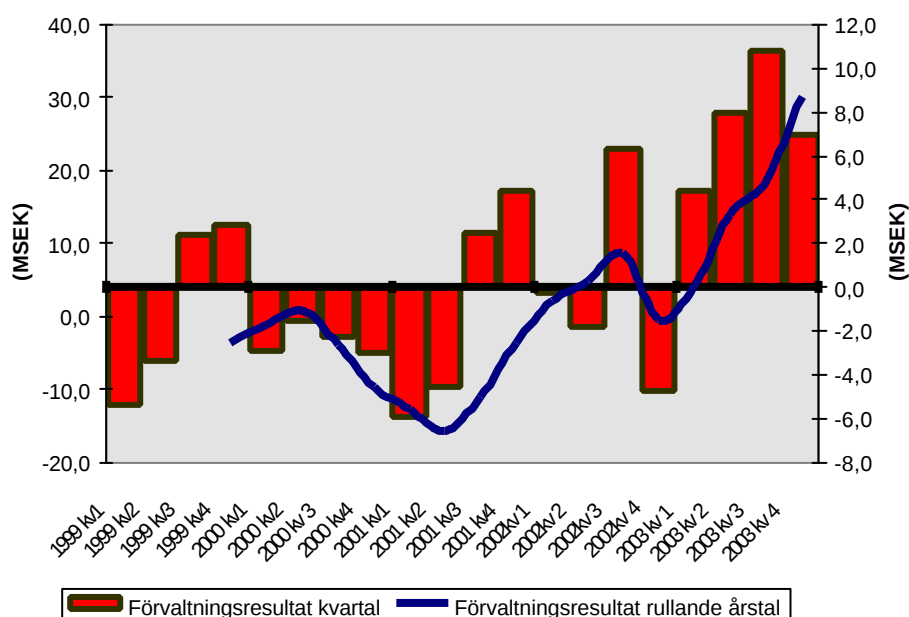
# FastPartner

PRESSMEDDELANDE 19/2-2004

## FASTPARTNER AB – BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2003

- Hyresintäkterna för räkenskapsåret uppgick till 283,0 MSEK (312,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 17,6 MSEK (32,7), resultat före skatt uppgick till 25,1 MSEK (51,5).
- Resultat per aktie blev sålunda 0,34 kr/aktie (0,63)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 30,3 MSEK (0,3)
- Kassaflöde från den löpande förvaltningen 54,7 MSEK (19,1)
- Under året har 7 (8) fastigheter avyttrats för 357 (230) MSEK med ett resultat om 12,3 (62,5) MSEK
- Prognos 50 MSEK före skatt
- Förslag till utdelning 50 öre/aktie

### FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



# FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2003.

## AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga och förvalta fastigheter i expansiva orter
- Utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen.

## VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 december, 2003 totalt 368.747 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 84% av beståndet och resterande 16 % utgörs av bostäder. Här ingår ej fastigheter med en uthyrningsbar yta om 16.567 kvm vilka tillträdades 2 februari 2004.

För att nå förbättrade kassaflöden har under de senaste tre åren och under delårsperioden ett flertal lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrättsföreningar. Detta har inneburit en så kraftig reduktion av fastighetsbeståndet i region Väst att beslut fattats att på sikt avyttra hela detta bestånd.

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

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 11 företagen i portföljbolagen uppgår till 114,4 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

## KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 17,6 (32,7) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 41,2 (58,3) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 26,4 (28,6) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 12,3 (62,8) MSEK. För 2003 ingår även resultatandelar i intresseföretag med -1,4 MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -16,2 (-9,6) MSEK. Resultatposten avser dels internt belastad ränta på investerat kapital om -10,3 MSEK, dels nedskrivningar om -12,3 MSEK samt vinster på handel med aktier på 7,8 MSEK. För 2003 ingår även resultatandelar från intresseföretag med -1,3 MSEK.

| Resultat före skatt | 2003  | 2002 | 2001 | 2000 |
|---------------------|-------|------|------|------|
| Fastighetsrörelsen  | 41,2  | 61,1 | 13,2 | 26,7 |
| Riskkapitalrörelsen | -16,2 | -9,6 | -7,8 | -3,1 |
| Koncernen           | 25,1  | 51,5 | 5,4  | 23,6 |

## MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver dels riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 171,9 (176,8) MSEK och resultatet före skatt till 28,4 (-90,0) MSEK.

## FASTIGHETSRORELSEN

**Hyresintäkterna** uppgick under året till 282,7 (310,2) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 14,3 MSEK eller 5%. Kontraktsportföljen har under året förlängts väsentligt, dels på grund av att Sandvik flyttat in i lokalerna i Västberga på ett 15 årskontrakt och dels på grund av att många av de nya kontrakten i nya Gallerian Nian i Gävle löper på mellan 7 och 10 år. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,9 år. Andelen bostadskontrakt har sjunkit i samband med försäljningar.

### Kontraktsförfallostruktur

| Löptid          | Antal | Kontraktsvärde (årshyra MSEK) | Andel |
|-----------------|-------|-------------------------------|-------|
| 2004            | 431   | 28,0                          | 9%    |
| 2005            | 123   | 60,7                          | 25%   |
| 2006            | 100   | 26,9                          | 11%   |
| 2007            | 64    | 19,5                          | 8%    |
| 2008            | 33    | 26,4                          | 11%   |
| >2008           | 47    | 81,4                          | 36%   |
| <b>Summa</b>    |       | 242,9                         | 100%  |
| <b>Bostäder</b> | 837   | 49,1                          |       |
| <b>Summa</b>    | 1635  | 292,0                         |       |

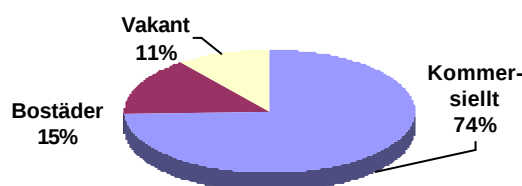
## EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Den ekonomiska uthyrningsgraden under rapportperioden uppgår till 88,6 % (90,2) i jämförbart bestånd, vilket ger en uthyrningsgrad för hela året på 89,9 % (91,5). Nedgången beror främst på att de lokaler Sandvik tidigare lämnat nu även slår igenom på de ekonomiska vakanstalen men även på att fastigheten i Bergen har tappat sin största hyresgäst. Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 845 kr/kvm (788) varför hyresintäkterna stigit i jämförbart bestånd trots att uthyrningsgraden minskat.

Sandvikkoncernens omflyttning medför visserligen vakanser på c:a 18.000 kvm men resulterar också i ökade hyresintäkter om c:a 5 MSEK på årsbasis. Baserat på våra senaste uthyrningar i området kvarstår vår tidigare bedömning av ett hyresvärde om c:a 15 MSEK för dessa vakanta ytor.

Nedan framgår fördelningen av det totala hyresvärdet i koncernen.

Årshyra



## MARKNADSSITUATIONEN

FastPartners fastighetsbestånd är av den karaktären att rådande lågkonjunktur inte påverkat uthyrningen nämnvärt. Nyuthyrningen går visserligen trögt, men intresset för delar av det vakanta beståndet är stort. Trögheten ligger i beslutsprocessen hos de presumtiva hyresgästerna. Inga etableringsbeslut tycks brådska och att avvakta är en given komponent i dagens uthyrningsprocess. FastPartner bedömer därför att detta agerande skapar ett uppdämt behov av omflyttning och expansion inom Stockholmsregionen som inom de två närmaste åren kommer att visa vår konkurrensfördel med prisvärda lokaler med goda kommunikationslägen t.ex Västberga och Lunda.

**Fastighetskostnaderna** har i jämförbart bestånd under året stigit med 9,7 MSEK eller 11 %. Kostnadsökningen härör främst från högre kostnader för el, fjärrvärme och vatten.

**Förvaltningsresultatet**, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 30,3 (0,3) MSEK vilket framförallt har sin grund i ett förbättrat finansnetto. Säsongsvariationerna är normala. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

### Resultat fastighetsrörelsen

| Res.utveckling<br>per kvartal        | 2003<br>kv 4 | 2003<br>kv 3 | 2003<br>kv 2 | 2003<br>kv 1 | 2002<br>kv 4 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter mm                     | 71,8         | 68,1         | 68,6         | 74,5         | 75,4         |
| Fastighets-<br>kostnader             | -32,5        | -22,8        | -27,4        | -35,4        | -37,1        |
| Driftnetto                           | 39,3         | 45,3         | 41,2         | 39,1         | 38,3         |
| Overskottsgrad %                     | 54,7         | 66,5         | 60,1         | 52,5         | 50,8         |
| Avskrivningar                        | -7,3         | -7,2         | -6,3         | -5,6         | -8,1         |
| Central<br>administration            | -3,0         | -2,6         | -2,8         | -3,0         | -3,8         |
| Resultat vid<br>försäljning mm       | 0,0          | 0,0          | -2,8         | 15,1         | -0,6         |
| Rörelseresultat                      | 29,0         | 35,5         | 29,3         | 45,6         | 25,8         |
| Finansiella poster                   | -22,0        | -24,7        | -24,0        | -26,1        | -31,1        |
| Resultat efter<br>finansiella poster | 7,0          | 10,8         | 5,3          | 19,5         | -5,3         |
| Förvaltningsresultat                 | 7,0          | 10,8         | 8,1          | 4,4          | -4,7         |

## PROJEKTFASTIGHETER

Den 1 juni i år tog Sandvik Coromant forskningsanläggningen i Västberga i bruk. Den totala investeringen uppgick till 111 MSEK mot budgeterat 110 MSEK.

Hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm har avancerat. Kommunens godkännande om förändring av detaljplan har meddelats. Efter utställning av planen har endast ett överklagande inkommit. Detta överklagande har nu avslagits av länsstyrelsen. Ärendet kommer slutligen att prövas av regeringen sommaren 2004.

## INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Gallerian Nian i fastigheten Norr 21:5 i Gävle invigdes i slutet av november. Gallerian ligger mitt inne i centrala Gävle och har fått ett mycket gott mottagande av näringsidkarna på orten och alla de större kedjeföretagen. Gallerian innehåller nu 52 butiker mot tidigare 17 vilket beräknas öka den totala butiksomsättningen från 275 till 550 MSEK per år. Samtliga butiker och kontorslokaler är uthyrda från start. Investeringen budgeterades till 110 MSEK, men blev

130 MSEK, främst beroende på den snäva tidsramen och tillkommande brandskydds- och säkerhetsåtgärder. Genomförandet har skett utan att de ursprungliga hyresgästerna behövt stänga sina butiker. Med hänsyn till det intrång ombyggnationen ändå medfört har dock hyresrabatter till dessa butiker lämnats under år 2003 med cirka 4,5 MSEK. Under år 2004 kommer en investering på ytterligare 25 MSEK att göras i fastighetens garagedel. Garaget ska byggas ut för att kunna ta emot den ökade kundtillströmningen. När de inledande rabatterna klingat av kommer totalinvesteringen i Gallerian Nian att ge ett resultattillskott om c:a 13 MSEK.

Pågående och avslutade investeringar och projekt kommer under de närmaste åren att ge en positiv utveckling på såväl hyresintäkter som resultat efter finansnetto.

Under rapportperioden har 7 fastigheter förvärvats i Stockholmsregionen. Dessa tillträdde 2 februari, 2004 och bedöms ge ett resultattillskott på mellan 3 och 5 MSEK. Tidigare under året har 7 fastigheter sålts med en sammanlagd vinst för hela året om 12,3 MSEK. Köpeskillingarna för dessa fastigheter motsvarade bolagets interna värderingar vid senaste årsskiftet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under året till 186,8 MSEK, varav Västberga svarar för 47,3 MSEK och Nian i Gävle för 119,4 MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

| (MSEK)                         | Kvarvarande |      |      |
|--------------------------------|-------------|------|------|
| Investeringar                  | 2003        | 2004 | 2005 |
| Förvärv                        | 52,0        |      |      |
| Färdigställda projekt          | 119,7       |      |      |
| Pågående projekt               | 140,3       | 62,0 | 0,0  |
| Beslutade ej påbörjade projekt | 0,0         | 2,0  | 3,0  |

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Bokfört värde 021231 (inkl pågående arbeten, MSEK)</b> | <b>2867,4</b> |
| +Förvärv av nya fastigheter (7 st)                        | 52,0          |
| + Investeringar                                           | 186,8         |
| -Försäljningar (7 st)                                     | -344,7        |
| +/-Valutakursförändring                                   | -17,6         |
| -Avskrivningar enligt plan                                | -26,4         |
| <b>Bokfört värde 031231 (inkl pågående arbeten)</b>       | <b>2717,5</b> |

## RISKKAPITALRÖRELSEN

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

Efter omfattande arbete med att få ut bästa möjliga ur situationen har FastPartner bedömt att sju bolag i portföljen är utvecklingsbara och därmed värda att satsa på. Dessa utgör riskkapitalrörelsens kärnverksamhet. Den gjorda utvärderingen av portföljbolagen innebär att riskkapitalrörelsen framöver kommer att koncentreras till sju bolag som kan indelas i tre intresseområden nämligen varumärkesuppbyggnad, medicinsk teknik och informations teknologi.

Under året försattes Aktiv IT i konkurs, vilket innebar en förlust om 12,3 MSEK. Bolaget bedömdes inte ha en sådan bärkraftig affärsidé för att motivera ytterligare investeringar.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 113,6 MSEK per 31/12 2003.

| Bolag i kärnverksamheten      | Agarandel |
|-------------------------------|-----------|
| LinkTech AB                   | 12%       |
| LinkMed AB                    | 18%       |
| Litium Affärskommunikation AB | 29%       |
| Sygn Software AB              | 49%       |
| Alberto Biani S.p.A           | 22%       |
| Synoco Scandinavia AB         | 24%       |
| VUE Interactive World AB      | 20%       |

| Övrig bolag       | Agarandel |
|-------------------|-----------|
| Beep Network AB   | 18%       |
| Moving Digital AB | 40%       |
| E-Tel Ltd.        | 3%        |
| Snowdrops AB      | 1%        |

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv kassaförvaltning bedrivits. Denna består till stor del av handel med börsnoterade aktier. Under året har denna aktivitet tillfört koncernen nettovinster på tillhoppa 7,8 MSEK vilket gottskrivits riskkapitalrörelsen.

#### Resultat riskkapitalrörelsen

| MSEK                          | 2003  | 2002 |
|-------------------------------|-------|------|
| Resultat avyttringar          | 0,0   | 3,0  |
| Resultatandel intresseföretag | -1,4  | -    |
| Nedskrivningar                | -12,3 | -3,0 |
| Finansiella intäkter          | 7,8   | 0,0  |
| Räntekostnader                | -10,3 | -9,6 |
| Resultat                      | -16,2 | -9,6 |

#### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har inga investeringar eller försäljningar gjorts. Tidigare under året har FastPartner förvärvat 21.250 aktier i LinkTech och 53.400 aktier i LinkMed, samt 137 aktier i Synoco Scandinavia för tillhoppa 6,8 MSEK.

#### FINANSNETTO

Årets finansnetto uppgick till -99,3 (-145,0) MSEK. Förbättringen av finansnettot med 46 MSEK beror på lägre räntenivåer (23), lägre kapitalskuld (16) och aktiv finansförvaltning (7). Finansnettot har också gottskrivits resultat från vinstdelning om 2,0 (0,0) MSEK. Under året aktiverad ränta uppgår till 6,5 (2,6) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad under året var 5,4 % (6,4). Räntekänsligheten har reducerats under året genom att en stor volym, c:a 600 MSEK, lån bundits på c:a 5 år. En momentan höjning av räntan med en procentenhet påverkar räntekostnaderna med c:a 7 MSEK för det närmaste året.

#### SKATT

Årets skattekostnad uppgår till 7,5 MSEK och utgörs av beräknad uppskjuten skatt. FastPartner behöver inte betala skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar och utnyttja underskottsavdrag. Den redovisade skattekostnaden beror på förbrukning av underskottsavdrag och skattemässiga överavskrivningar.

Bolaget har bokfört en uppskjuten skatteskuld om 31,6 MSEK.

| Specifikation                 | Underlag | Uppskjuten skatt |
|-------------------------------|----------|------------------|
| Temporär skillnad             | 830,0    |                  |
| Skattemässigt övervärde HB/KB | -472,1   |                  |
| Netto                         | 357,9    | 100,2            |
| Underskottsavdrag             | -245,0   | -68,6            |
| Uppskjuten skatteskuld netto  |          | 31,6             |

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

#### FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid årets slut till 24,3 % (24,0). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 72,9 (29,8) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 10,0 (5,6) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,5 (0,0) MSEK uppgick till 57,9 (35,4) MSEK.

#### LÄNESTRUKTUR

Fastpartner har under året bundit lån om totalt c:a 600 MSEK till i snitt 4,8%. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 1941,9 (2092,8) MSEK var per 2003-12-31 5,2 % (6,2 %) Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,2 (1,4) år.

#### Räntebindningsstruktur per 2003-12-31

| Löptid        | Volym (MSEK)  | Andel %    | Medelränta % |
|---------------|---------------|------------|--------------|
| 2004          | 777,2         | 40         | 4,5          |
| 2005          | 184,5         | 10         | 6,0          |
| 2006          | 47,5          | 3          | 5,4          |
| 2007          | 349,0         | 19         | 6,5          |
| 2008          | 523,5         | 28         | 4,9          |
| >2008         | 60,2          | 3          | 6,9          |
| <b>Totalt</b> | <b>1941,9</b> | <b>100</b> | <b>5,2</b>   |

#### KASSAFLÖDE

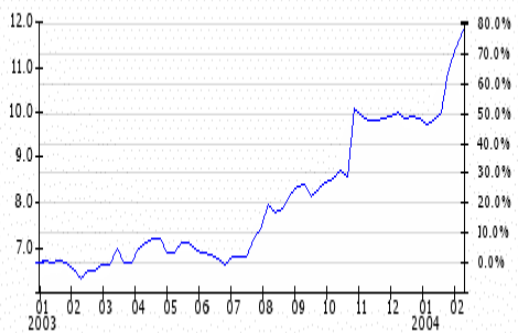
Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 54,7 (18,2) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, 38,7 MSEK, under rapportperioden beror till största delen på avräkningsskuld till NCC pga avtalad men ej tillträdd fastighetsaffär. Under sista kvartalet har egna medel använts främst i projektet Gallerian Nian i Gävle varför det totalt kassaflödet blivit negativt.

#### MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 31 anställda, varav 7 kvinnor.

#### AKTIEN

FastPartners aktie är sedan 1994 noterad på Stockholms Fondbörs O-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december ägde 74,2%. Årets kursutveckling framgår av nedanstående diagram.



#### ÅTERKÖP AV AKTIER

Under året har 250.000 aktier återköpts till kursen 6,90 kr/aktie. Under rapportperioden har inga egna aktier förvärvats. Innehavet uppgår till 2.656.000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kr/aktie (kurs per 19/2 2004 12,00 kr/aktie).

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendationer. Bokslutskommunikén är upprättad enligt RR20 Delårsrapportering. Nya rekommendationer under året som är tillämpliga för FastPartner är RR13, RR22 och RR27.

#### HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Den 2 februari tillträdde 7 fastigheter som förvärvats från NCC. För första kvartalet kommer de att tillföra bolaget ett resultat om c:a 1,0 MSEK

#### INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2004-2005

Delårsrapport per 31 mars, 15 april 2004  
 Bolagsstämma 2004, 15 april 2004  
 Delårsrapport per 30 juni, 26 augusti 2004  
 Delårsrapport per 30 september, 20 oktober 2004  
 Bokslutskommuniké 2004, 24 februari 2005

#### BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman kommer att avhållas den 15 april kl. 16.00 på Scandic Hotel Anglais. Årsredovisningen kommer att distribueras till aktieägarna under vecka 12 och finnas tillgänglig på bolagets kontor och på hemsidan.

#### UTDELNING

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

Stockholm den 19 februari 2004

FastPartner AB (publ.)

Sven-Olof Johansson  
 Verkställande direktör

Ytterligare upplysningar lämnas av  
 Sven-Olof Johansson  
 tel 08-402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel)  
 eller på bolagets hemsida [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)

I egenskap av revisorer i FastPartner AB(publ) har vi översiktligt granskat denna bokslutskommuniké avseende 2003 och delårsrapport för fjärde kvartalet enligt den rekommendation som FAR utfärdar.

En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision.

Det har inte framkommit något som tyder på att de finansiella rapporterna inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna.

Deloitte & Touche AB

Jan Bergman  
 Auktoriserad revisor

| <b>Koncernens resultaträkning</b>                        | <b>2003</b>  | <b>2002</b>  | <b>2003</b>  | <b>2002</b>  |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Belopp i MSEK                                            | 1/10 - 31/12 | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12  | 1/1 - 31/12  |
| Hysesintäkter                                            | 71,7         | 74,7         | 282,7        | 310,2        |
| Övriga intäkter                                          | 0,1          | 0,7          | 0,3          | 2,2          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                               |              |              |              |              |
| Driftskostnader                                          | -14,8        | -17,6        | -55,0        | -60,2        |
| Reparation och underhåll                                 | -9,0         | -10,4        | -27,2        | -33,5        |
| Fastighetsskatt                                          | -2,8         | -3,1         | -11,0        | -12,6        |
| Tomträttsavgälder/arrenden                               | -1,9         | -0,1         | -7,7         | -6,6         |
| Fastighetsadministration och marknadsföring              | -4,0         | -5,9         | -17,2        | -21,6        |
| <b>Driftnetto</b>                                        | <b>39,3</b>  | <b>39,3</b>  | <b>164,9</b> | <b>177,9</b> |
| Avskrivningar fastigheter enligt plan                    | -7,3         | -8,1         | -26,4        | -28,6        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                    | <b>32,0</b>  | <b>30,2</b>  | <b>138,5</b> | <b>149,3</b> |
| Central administration                                   | -3,0         | -3,6         | -11,4        | -14,1        |
| Försäljning av fastigheter och andelar netto             | 0,0          | 1,8          | 12,3         | 64,3         |
| Nedskrivningar                                           | 0,0          | -3,0         | -12,3        | -3,0         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   | <b>29,0</b>  | <b>25,4</b>  | <b>127,1</b> | <b>196,5</b> |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>           |              |              |              |              |
| Resultat från andelar                                    | -0,1         | 0,0          | 0,2          | 0,6          |
| Resultat från andelar i intresseföretag                  | -2,7         | 0,0          | -2,7         | 0,0          |
| Ränteintäkter m.m från finansiella anläggningstillgångar | 6,0          | 1,2          | 14,3         | 0,4          |
| Övriga ränteintäkter                                     | 0,0          | 0,0          | 0            | 2,0          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter               | -27,3        | -34,7        | -113,8       | -148,0       |
| <b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>4,9</b>   | <b>-8,1</b>  | <b>25,1</b>  | <b>51,5</b>  |
| Skatt                                                    | 0,0          | -1,0         | -7,5         | -18,8        |
| <b>Resultat efter skatt</b>                              | <b>4,9</b>   | <b>-9,1</b>  | <b>17,6</b>  | <b>32,7</b>  |
| Resultat/aktie                                           | 0,10         | -0,18        | 0,34         | 0,63         |
| Räntetäckningsgrad %                                     | 1,4          | 1,0          | 1,4          | 1,1          |
| Antal utgivna aktier                                     | 53 711 212   | 53 711 212   | 53 711 212   | 53 711 212   |
| Antal utestående aktier                                  | 51 055 212   | 51 305 212   | 51 055 212   | 51 305 212   |
| Genomsnittligt antal aktier                              | 51 055 212   | 51 430 212   | 51 180 212   | 51 805 212   |

| <b>Koncernens balansräkning</b>                | <b>2003-12-31</b> | <b>2002-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i MSEK                                  |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |                   |                   |
| Fastigheter                                    | 2717,6            | 2867,4            |
| Maskiner och inventarier                       | 3,0               | 2,6               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  | <i>2720,6</i>     | <i>2870,0</i>     |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | <i>178,6</i>      | <i>173,3</i>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>2899,2</b>     | <b>3043,3</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                        | 29,3              | 27,4              |
| Kassa och bank                                 | 72,9              | 29,8              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>102,2</b>      | <b>57,2</b>       |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>3001,4</b>     | <b>3100,5</b>     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                            |                   |                   |
| Bundet eget kapital                            | 633,7             | 642,5             |
| Fritt eget kapital                             | 94,7              | 102,4             |
| <b>Summa eget kapital</b>                      | <b>728,4</b>      | <b>744,9</b>      |
| <b>Avsättningar</b>                            | <b>31,6</b>       | <b>24,5</b>       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | 2042,5            | 2151,6            |
| Övriga långfristiga skulder                    | 42,0              | 57,5              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>2084,5</b>     | <b>2209,1</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder                    | 109,5             | 62,6              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 47,4              | 59,4              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>156,9</b>      | <b>122,0</b>      |
| <b>Summa skulder</b>                           | <b>2241,4</b>     | <b>2331,1</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>3001,4</b>     | <b>3100,5</b>     |

| <b>Koncernens kassaflödesanalys</b>                                               | <b>2003</b>   | <b>2002</b>  | <b>2003</b>   | <b>2002</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Belopp i MSEK                                                                     | 1/10 - 31/12  | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12   | 1/1-31/12     |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |               |              |               |               |
| Resultat före skatt                                                               | 4,9           | -8,1         | 25,1          | 51,5          |
| Justeringsposter                                                                  | 9,7           | 10,3         | 29,6          | -31,3         |
| Betald skatt                                                                      | 0,0           | -1,0         | 0,0           | -0,8          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>14,6</b>   | <b>1,2</b>   | <b>54,7</b>   | <b>19,1</b>   |
| Förändring i rörelsekapital                                                       | 38,7          | 31,3         | 33,0          | -3,4          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>53,3</b>   | <b>32,5</b>  | <b>87,7</b>   | <b>15,7</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |               |              |               |               |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -111,8        | -58,3        | -238,8        | -105,8        |
| Försäljning av fastigheter                                                        | 0,0           | 5,3          | 357,2         | 230,0         |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                      | -1,0          | -2,8         | -14,4         | -7,5          |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar                                       | 0,1           | 6,0          | 0,3           | 6,1           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-112,7</b> | <b>-49,8</b> | <b>104,3</b>  | <b>122,8</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |               |              |               |               |
| Upptagande och lösen av lån                                                       | 38,5          | 17,6         | -114,2        | -115,7        |
| Förändring långfristiga fordringar                                                | -0,9          | 1,7          | -7,4          | -7,2          |
| Utdelning                                                                         | 0,0           | 0,0          | -25,6         | 0,0           |
| Återköp av aktier                                                                 | 0,0           | -1,7         | -1,7          | -7,0          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>37,6</b>   | <b>17,0</b>  | <b>-148,9</b> | <b>-129,9</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>-21,8</b>  | <b>-0,3</b>  | <b>43,1</b>   | <b>8,6</b>    |
| <b>Likvida medel vid periodens ingång</b>                                         | <b>94,7</b>   | <b>30,1</b>  | <b>29,8</b>   | <b>21,2</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>72,9</b>   | <b>29,8</b>  | <b>72,9</b>   | <b>29,8</b>   |

| <b>Nyckeltal</b>               | <b>2003</b>  | <b>2002</b>  | <b>2003</b> | <b>2002</b> |
|--------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|                                | 1/10 - 31/12 | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1-31/12   |
| Soliditet %                    | 24,3         | 24,0         | 24,3        | 24,0        |
| Belåningsgrad %                | 75,2         | 74,9         | 75,2        | 74,9        |
| Synligt eget kapital/ aktie    | 14,32        | 14,52        | 14,32       | 14,52       |
| Räntetäckningsgrad, ggr        | 1,6          | 1,0          | 1,5         | 1,1         |
| Driftnetto %                   | 5,9          | 5,3          | 6,2         | 6,2         |
| Avkastning på totalt kapital % | -            | -            | 4,6         | 6,3         |
| Avkastning på eget kapital %   | -            | -            | 2,4         | 4,5         |

| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b> | <b>2003</b>  | <b>2002</b>  | <b>2003</b> | <b>2002</b> |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| (avser jämförbart bestånd)            | 1/10 - 31/12 | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1-31/12   |
| Hysesvärde, kr/kvm                    | 888          | 776          | 845         | 788         |
| Uthyrningsgrad %                      | 88,6         | 92,1         | 89,9        | 91,5        |
| Fastighetskostnader, kr/kvm           | 360          | 338          | 307         | 306         |
| Överskottsgrad %                      | 53,7         | 52,0         | 58,6        | 57,3        |
| Driftsöverskott, kr/kvm               | 426          | 367          | 434         | 411         |

| <b>Region</b>                   | <b>Gävleborg</b> | <b>Öresund</b> | <b>Väst</b> | <b>Stockholm</b> | <b>Norge</b> |
|---------------------------------|------------------|----------------|-------------|------------------|--------------|
| Hysesintäkter (MSEK)            | 59,4             | 18,6           | 19,4        | 162,5            | 15,9         |
| Driftnetto <sup>*)</sup> (MSEK) | 40,7             | 11,6           | 8,7         | 52,4             | 8,6          |
| Yta (tkvm)                      | 83,7             | 22,2           | 32,3        | 217,5            | 13,0         |
| Bokfört värde (MSEK)            | 712,0            | 160,7          | 153,4       | 1520,9           | 118,6        |
| Direktavkastning (%)            | 5,7              | 7,2            | 5,7         | 7,2              | 7,3          |
| Ekonomisk uthyrningsgrad (%)    | 98,2             | 99,9           | 86,3        | 87,2             | 82,2         |

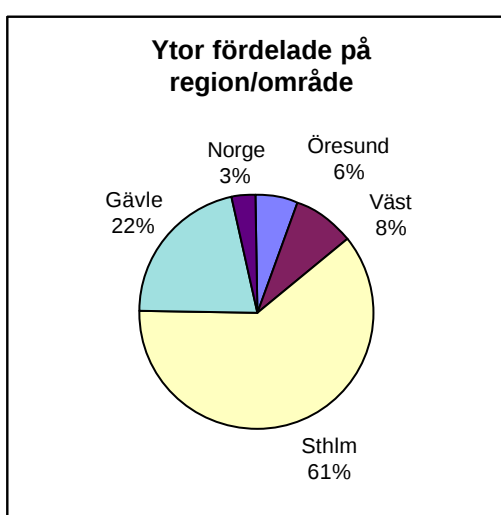
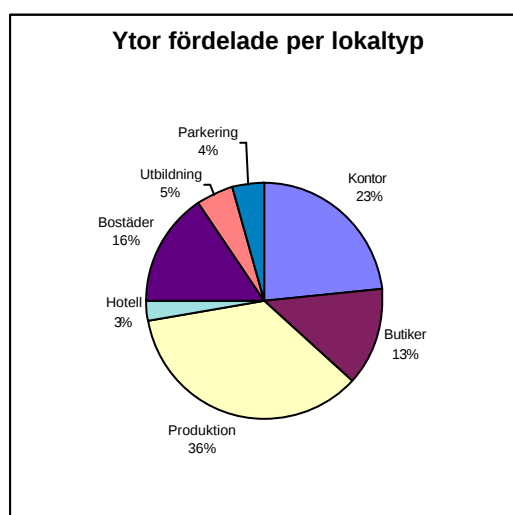
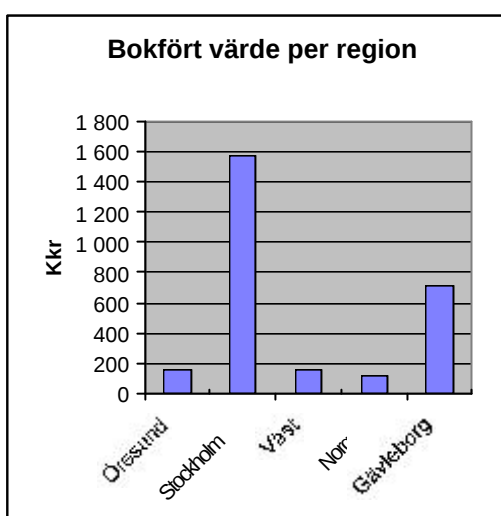
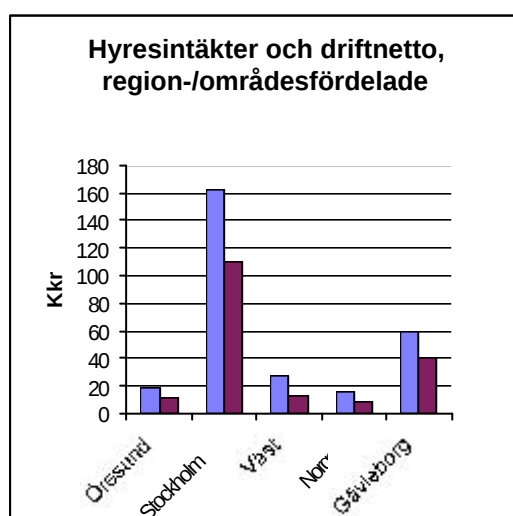
\*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

| <b>Förändring i eget kapital</b> | <b>2003</b>  | <b>2002</b>  | <b>2003</b>  | <b>2002</b>  |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | 1/10 - 31/12 | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12  | 1/1 - 31/12  |
| <b>Vid periodens början</b>      | <b>723,5</b> | <b>755,4</b> | <b>744,9</b> | <b>714,2</b> |
| Utdelning                        | 0,0          | 0,0          | -25,6        | 0,0          |
| Återköp egna aktier              | 0,0          | -1,7         | -1,7         | -7,0         |
| Valutaeffekt NOK                 | 0,0          | 0,3          | -6,8         | 5,0          |
| Periodens resultat               | 4,9          | -9,1         | 17,6         | 32,7         |
| <b>Vid periodens slut</b>        | <b>728,4</b> | <b>744,9</b> | <b>728,4</b> | <b>744,9</b> |

Per 2003-12-31 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.656.000 återköpts.

## Definitioner

|                              |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belåningsgrad:               | Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.                                                                                                                       |
| Räntetäckningsgrad:          | Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, nedskrivningar, avyttringar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.                                                             |
| Resultat per aktie           | Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.                                                                                                                     |
| Avkastning på totalt kapital | Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar.                                                                               |
| Avkastning på eget kapital:  | Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.                                                                                                                                |
| Driftnetto %                 | Driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut                                                                                                                      |
| Överskottsgrad               | Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter                                                                                                                                              |
| Ekonomisk uthyrningsgrad     | Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde                                                                                  |
| Synligt kapital              | Bokfört eget kapital.                                                                                                                                                                          |
| Soliditet:                   | Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.                                                                                                                                         |
| Synligt eget kapital/aktie   | Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.                                                                                                                      |
| Substansvärde/aktie          | Synligt eget kapital/aktie med tillägg för fastigheternas övervärde                                                                                                                            |
| Förvaltningsresultat         | Resultat före skatt exkl. försäljningar, och nedskrivningar.                                                                                                                                   |
| Fastighetskostnader          | Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.                                             |
| Jämförbart bestånd           | Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de innehafts under hela den aktuella perioden. Förvärvade ej tillträdna fastigheter exkluderas i sin helhet. |



**FastPartner AB (publ)**  
**Box 55625**

**102 14 STOCKHOLM**

*Besöksadress*  
**Sturegatan 38**  
*E-mail*  
**info@fastpartner.se**

*Telefon*  
**08-402 34 60**  
*Fax*  
**08-402 34 61**

*Org nr*  
**556230-7867**  
*Säte*  
**Stockholm**