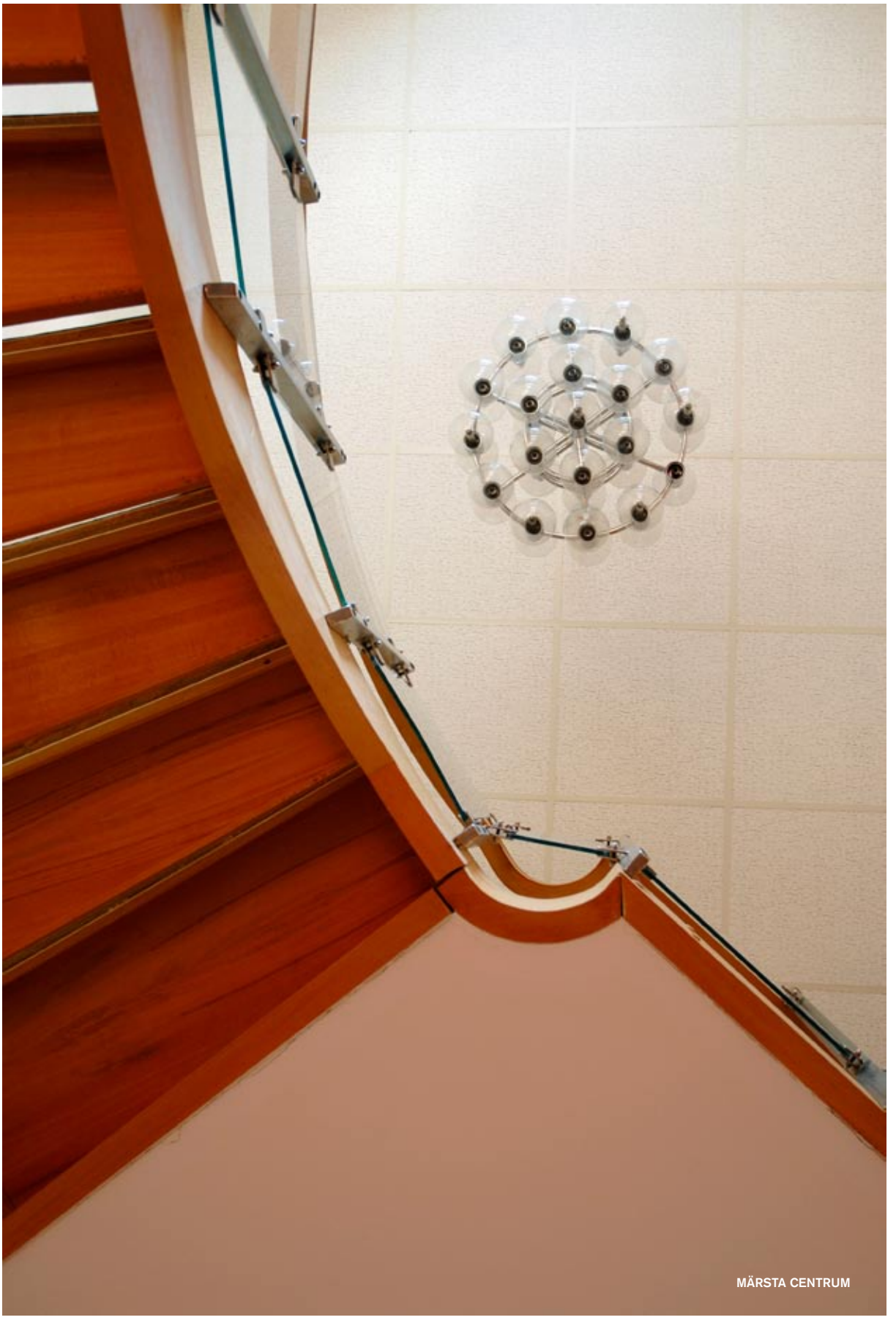
Årsredovisning 2011

FastPartner



MÄRSTA CENTRUM

INNEHÅLL

2 Året i korthet
4 Detta är FastPartner
8 VD-ord
12 Affärsidé, mål & strategi
14 Förvärv
20 Vision: Västberga
22 Marknad
24 Vision: Bromsten
26 Våra fastigheter
30 Regionsöversikt
32 Stockholm 1
34 Stockholm 2
36 Stockholm 3
38 Region Gävleborg
40 Finansiering och finansförvaltning
44 Vision: Märsta
48 Risker
50 Ansvarsfullt företagande
52 Medarbetare
53 Aktien och aktieägarna
56 Förvaltningsberättelse
60 Bolagsstyrningsrapport
64 Ledning
65 Styrelse och revisorer
66 Fem år i sammandrag inklusive nyckeltal
67 Definitioner
68 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
69 Balansräkningar, koncernen
70 Resultaträkningar, moderbolaget
71 Balansräkningar, moderbolaget
72 Förändringar i eget kapital
73 Kassaflödesanalyser
74 Redovisningsprinciper och noter
86 Årsredovisningens undertecknande
87 Revisionsberättelse
88 Fastighetsförteckningen

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 56–86.

Informations-tillfällen 2012–2013

Delårsrapport per 31 mars 2012	26 april 2012
Årsstämma 2012	26 april 2012
Delårsrapport per 30 juni 2012	23 augusti 2012
Delårsrapport per 30 september 2012	25 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

ÅRSSTÄMMA Välkomna till FastPartners årsstämma den 26 april 2012 klockan 16.00 i T-house, adress Engelbrektsplan 1 i Stockholm.

ÅRET I KORTHET

2011

JANUARI

- KPI-index sänktes med 0,6 procent.

FEBRUARI

- FastPartner hyr ut 3 426 kvadratmeter i Gävle till Gefleborgs Flyttservice.
- Riksbanken höjer reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,50 procent.
- Arabiska våren startade i Tunisien och spred sig till Egypten, Libyen och andra arabländer.

MARS

- Tsunamin i Japan krävde många människoliv och havererade en kärnkraftsanläggning.
- Marcus Hellner gör ett bragdlopp på VM i skidor i Oslo och vinner guld i sprint före Petter Northug.

APRIL

- Riksbanken höjer reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent.

MAJ

- FastPartner förvärvar fastigheterna Kortedala 37:3 och Pottegården 3 i Göteborg.
- FastPartner delar ut 116,8 MSEK till aktieägarna, vilket motsvarar 2,30 kr/aktie.

JUNI

- FastPartner förvärvar fastigheten Hyveln 1 i Tibro.
- FastPartner hyr ut 2 813 kvadratmeter i Gävle till Intercard.
- FastPartner refinansierar lån om 287 MSEK.
- FastPartner förvärvar genom det hälftenägda bolaget Arena Real AB fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna.

JULI

- FastPartner hyr ut 1 585 kvadratmeter till Stalands Möbler i Täby.
- Riksbanken höjer reporäntan med 0,25 procentenheter till 2 procent.
- Terrorattack i Norge, 68 döda av sprängningar i Oslo och dödsskjutningar på Utöja.

AUGUSTI

- FastPartner refinansierar lån om 1 448 MSEK.
- FastPartner hyr ut 1 021 kvadratmeter till GBP Golvproffsbutiken i Västberga.

SEPTEMBER

- Ett helt hockeylag i Ryssland med bland andra den svenska målvakten Stefan Liv ombord omkommer i en flygkrasch.

OKTOBER

- FastPartner tecknar ett hyresavtal med Sigtuna kommun om att uppföra en ny byggnad i Märsta Centrum som ska inrymma bibliotek och konsthall.
- FastPartner räntesäkrar 1 miljard kronor genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fem år på nivån 2,20 procent.
- FastPartner förvärvar fastigheten Näringen 15:6 i Gävle på exekutiv auktion.
- FastPartner hyr ut 1 395 kvadratmeter i Gävle till Calderyds Nordic.
- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på nivån 2 procent.

NOVEMBER

- FastPartner förvärvar fem stadsdelscentum i Stockholm.
- FastPartner förvärvar fastigheten Märsta 1:198 i Märsta Centrum
- Italiens premiärminister Silvio Berlusconi tvingas avgå till följd av den ekonomiska krisen i Italien.

DECEMBER

- FastPartner förvärvar tre fastigheter i Stockholm city. Tillträde till fastigheterna sker den 1 februari 2012.
- Riksbanken sänker reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent.
- SAAB går i konkurs efter 64 år som biltillverkare.

- Hyresintäkterna för år 2011 ökade med 12,2 procent och uppgick till 464,7 (414,1) MSEK.
- Driftnettot ökade med 19,4 procent och uppgick till 294,5 (246,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 187,9 (198,6) MSEK. Förändringen förklaras främst av högre marknadsräntor och ökade finansiella kostnader till följd av högre upplåning som till stor del ej ger avkastning förrän första kvartalet 2012.
- Resultat efter skatt uppgick till 224,7 (508,3) MSEK.
- Resultat per aktie blev 4,43 (10,01) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 990,3 (5 099,4) MSEK.
- Balanserade vinstmedel i koncernen uppgick till 1 366,6 (1 258,7) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 (2,30) kronor/aktie.

NYCKELTAL

	2011	2010	2009
Resultat, kr/aktie	4,43	10,01	0,68
Utdelning, kr/aktie	2,50*	2,30	2,00
Eget kapital, kr/aktie	39,4	37,2	29,2
Soliditet, %	30,4	32,3	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,8	4,5
Driftnetto, %	5,4	5,7	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	13,1	4,9
Avkastning på eget kapital, %	11,6	30,1	2,3

* Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2012 års vinstdisposition.

188

Förvaltningsresultat: 187,9 MSEK

Resultat
Årets resultat uppgår till 224,7 (508,3) MSEK. Detta ger ett resultat per aktie om 4,43 (10,01) kronor för år 2011. Resultatförändringen mot föregående år förklaras främst av lägre värdeförändringar på fastigheter.

Utdelning
Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,50 (2,30) kronor per aktie för 2011. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital
Eget kapital uppgår till 39,4 (37,2) kronor per aktie vid årets slut.

Soliditet
Soliditeten vid årets slut uppgår till 30,4 (32,3) procent. Efter föreslagen utdelning om 2,50 kronor/aktie kommer soliditeten uppgå till 29,9 procent som lägst.

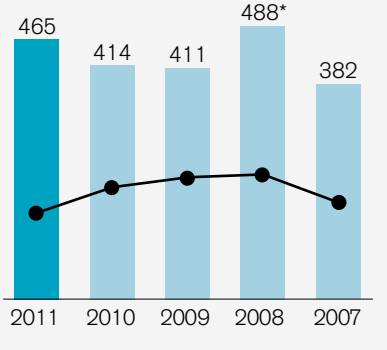
Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden uppgår till 2,5 (3,8) ggr. FastPartner tror på fallande räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

Driftnetto
Driftnettot för år 2011 uppgår till 5,4 (5,7) procent.

Avkastning på totalt kapital
Avkastning på totalt kapital uppgår för året till 7,4 (13,1) procent. Minskningen mot föregående år förklaras främst av lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter under 2011.

Avkastning på eget kapital
För 2011 uppgår avkastningen på eget kapital till 11,6 (30,1) procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH HYRESINTÄKTER



* Hyresintäkterna för 2008 inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning från en av koncernens fastigheter i Gävle.

DETTA ÄR FASTPARTNER

Bolaget som värnar om kassaflöden

Vi på Fast Partner mäter framgång i våra hyresgästers förtroende.

FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vårt fastighetsbestånd är främst fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm men FastPartner är också stora i Gävle. Vi riktar oss i första hand till företag som har ett behov av lokaler för produktion, lager, kontor och butik. Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter just deras behov och önskemål.

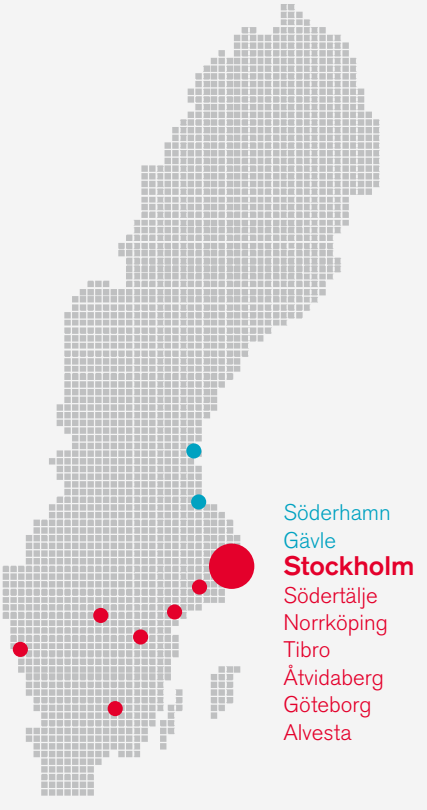
Vi kännetecknas av långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information och ständig lyhördhet gentemot våra hyresgäster. Vi strävar efter långsiktiga relationer med våra hyresgäster som grundar sig i deras önskemål. Tillsammans vill vi skapa optimala fastighetslösningar.

En bra hyresvärd måste ha ekonomiska resurser för att kunna underhålla och utveckla sitt fastighetsbestånd. Bra kassaflöden är den bästa garantin för att kunna uppfylla sina förpliktelser.

FastPartners framgång stavas förtroende

Vi på FastPartner mäter framgång i våra hyresgästers förtroende. Med det menar vi att vår förmåga att tänka i smarta lösningar och att skapa oss en förståelse för var och en av våra hyresgästers behov är det som har gjort oss till det vi är idag. Samtidigt vet vi att det som är bra alltid kan bli bättre. Vi skall våga vara visionära inför framtiden men samtidigt utvecklas genom att fortsätta med det som har gett oss nöjda hyresgäster.

FastPartner är ett fastighetsbolag som kännetecknas av flexibilitet och ett stort engagemang i att bygga goda relationer. Det är det som ger oss möjligheten att omsätta våra hyresgästers önskemål till smarta fastighetslösningar. Det har gjort oss till ett fastighetsbolag där det mesta är möjligt. Det handlar om vilja och om att skapa förtroende hos våra hyresgäster. Det kommer vi att fortsätta med.



Region Gävleborg
Region Stockholm

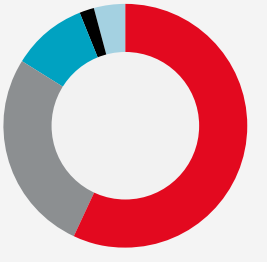
464,7 MSEK

Hyresintäkter

5 990,3 MSEK

Marknadsvärde fastighetsbeståndet

YTFÖRDELNING



Koncernen	
Produktion/Lager	57%
Kontor	27%
Butiker	10%
Bostäder/Hotell	2%
Övrigt	4%

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2011-12-31

Koncernen	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	5 990,3	5 099,4	4 428,8	4 192,6	3 943,5
Hyresintäkter, MSEK	464,7	414,1	410,9	488,2*	381,5
Driftnetto, MSEK	294,5	246,7	264,2	345,3	252,7
Uthyrningsgrad, %	88,7	89,1	91,3	91,5	90,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	648,5	523,4	491,1	483,0	475,3

* Hyresintäkterna för 2008 inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning från en av koncernens fastigheter i Gävle.

DETTA ÄR FASTPARTNER forts.

Vi är långsiktiga

- ➜ På FastPartner är vi duktiga på att följa med i våra kunders olika utvecklingsstadier och anpassa kundernas lokaler.
- ➜ Våra kunder är till största delen företag. Och företag utvecklas.
- ➜ Vi ser alltid på våra fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv.
- ➜ Bra relationer tar tid att vårda.

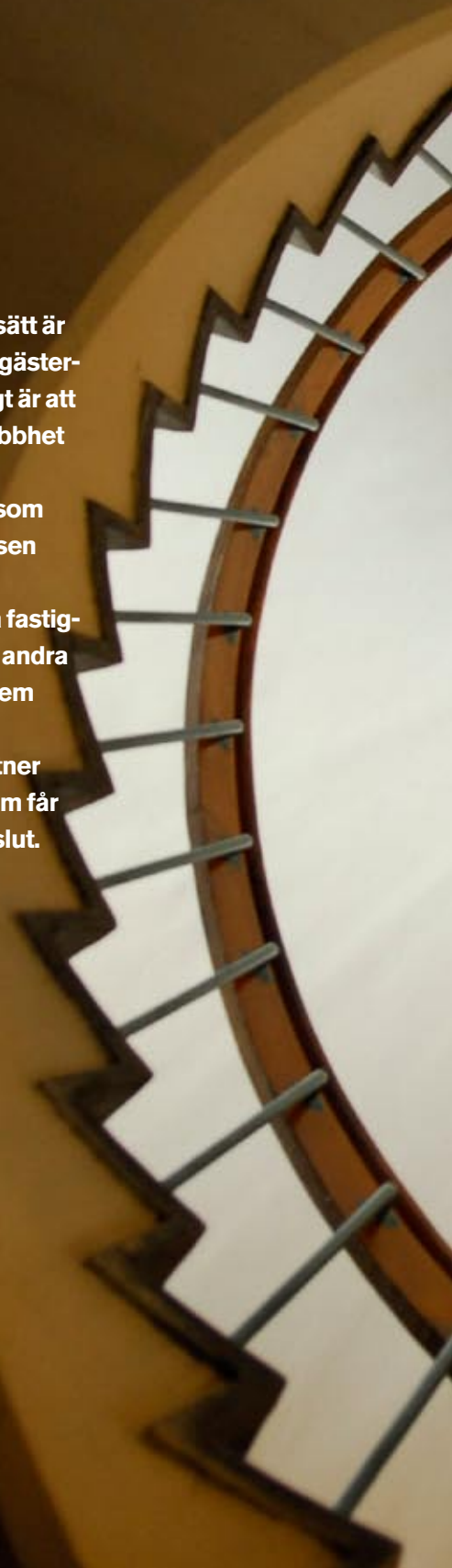
Vårt engagemang är vår styrka

FastPartner är en engagerad hyresvärd. Det visar sig bland annat genom att:

- ➜ Vi har byggt upp ett stort nätverk av pålitliga leverantörer.
- ➜ Vi har lokala förvaltningsskontor där vi arbetar nära våra hyresgäster.
- ➜ Vi lyssnar på våra hyresgäster och utvecklar ständigt våra fastigheter tillsammans med dem.

Vi får saker att hända

- ➜ En viktig del i vårt arbetssätt är att vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Lika viktigt är att vi agerar snabbt. Vår snabbhet är en konkurrensfördel.
- ➜ Vi har minimerat den tid som går till planeringsprocessen i nya fastighetsprojekt.
- ➜ Genom egen drift av våra fastigheter kan vi snabbare än andra lösa stora och små problem för våra hyresgäster.
- ➜ En hyresgäst till FastPartner möter alltid en person som får och kan fatta snabba beslut.



FastPartners VD Sven-Olof Johansson framför det nyförvärvade fastighetsbeståndet i Stockholm City med adress Luntmakargatan 22–34.

VD HAR ORDET

Omvärldsfaktorer som främst genom globaliseringen och informationstekniken har fått en enorm genomslagskraft kan på ett par timmar skapa helt nya spelplaner för politiker, företag och miljontals människor. Avlägset är numera endast den tid som varit.

Att läsa i korten

Sven-Olof Johansson
Stockholm, f 1945. VD sedan 1997.
Övriga uppdrag: **Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen, styrelseledamot i Allenex AB samt föreslagen styrelseledamot i NCC AB.**
Antal aktier i FastPartner: **(direkt samt via bolag och närstående) 38 254 000 (förra året: 38 254 000).**

”Framtiden är inte resultat av välunderbyggda prognoser utan ett kaos som är beroende av ögonblickets nycker. Allt är möjligt”. Detta påstående återfinns i en bok från 1958 som skrevs av Ayn Rand. Det är inte första gången jag förmedlar budskapet i min spalt men påståendet blir kusligt mer sant för varje år som går.

Trots att jag inser att en lämnad statistikuppgift från USA omedelbart kan påverka FastPartners aktiekurs vad som än skrivs i årsredovisningen så har jag ändå den ambitionen att hela tiden förbättra informationen från bolaget till aktieägarna. Detta hoppas jag ska återspegla sig i den läsning ni nu har framför er.

Det är svårt att sia, särskilt om framtiden, men att läsa i korten kanske hjälper när det gäller omvärldsfaktorer. Många framtidsprognoser, lämnade av de mest välrenommerade sakkunniga, framstår när verkligheten sedermera blir facit som om kortleken hade varit att föredra framför expertisen.

2011 blev ett mycket bra år för FastPartner inte minst genom två större fastighetsaffärer som gjordes under årets två sista månader. Genom förvärv av fem centrumanläggningar med sammanlagt 17 fastigheter i Stockholms förorter, och tre fastigheter i Stockholms City, ökade den uthyrningsbara ytan i Stockholmsregionen med 77 500 kvadratmeter och även kassaflödena. Dessa affärer finns utförligt redovisade längre fram i årsredovisningen.

I och med att Rinkeby Torg har ett skamfilat rykte och ingick i en av dessa affärer vill jag särskilt kommentera Rinkeby. Av Rinkebys innevånare är över 90 procent invandrare. Arbetslösheten är mångfalt större än genomsnittet i Sverige och kriminaliteten är hög. För FastPartner, som äger de kommersiella fastigheterna runt Rinkeby Torg, var de existerande problemen i Rinkeby väl kända. Min uppfattning är att en övervägande del invandrare inte behöver vara en nackdel utan kan tvärtom vara till en fördel. Jag är fullt medveten om att det fordras väldigt mycket arbete att vända den negativa trenden. Jag vet att det går och att belöningen blir stor för alla inblandade parter. Jag är också övertygad om att hyresnivåerna kan behållas om hyresvärd och hyresgäster uppfyller alla de rättigheter och skyldigheter som omfattas i hyresavtalen. Så har inte skett på länge från någotdera håll. Arbetet har börjat och problemen som är många kartläggs och dialoger med hyresgästerna är etablerade.

FastPartners engagemang i Rinkeby har mottagits mycket väl av Stockholms kommun som själva vill ta på sig ett stort ansvar för att komma tillrätta med problemen. FastPartner kommer inte att ta på sig några ekonomiska åtaganden som rätteligen hör till kommunen men ett nära samarbete mellan kommun och fastighetsägare kan leda långt. Vidare kan FastPartners engagemang i Fryshuset vara till stor nytta. För mig personligen är det en stor utmaning att lyckas med Rinkeby.

Finansiering

Sambandet mellan bra kassaflöden och bra finansiering är ett axiom. FastPartner har länge och målmedvetet inriktat verksamheten på att i alla lägen försöka göra affärer som gynnar kassaflödet. I ett fastighetsbolag är naturligtvis räntan en viktig komponent för att lyckas. FastPartner har sedan lång tid tillbaka nästan enbart satsat på rörlig ränta knuten till stibor. Då den

VD HAR ORDET forts.

fasta räntan under hösten trycktes ned under normala nivåer passade FastPartner på att ingå ränteswapavtal om totalt en miljard kronor med en löptid på fem år. Detta innebär att vi under denna tid är garanterad en ränta på 2,1975 procent exklusive marginal. I kombination med att flera kreditinstitut har varit beredda att teckna 5-åriga avtal, med under löptiden fastställda marginaler, har FastPartners finansiella styrka blivit konkurrenskraftig gentemot många av de andra fastighetsbolagen. Genom att vara så inriktad på kassaflödet har FastPartner undvikit att köpa dyrt och sälja billigt. Inte minst vid de två stora fastighetsköpen i november-december 2011 visades FastPartners finansiella styrka då många av de övriga intressenterna fick problem med finansieringen .

Det finns en risk att med en alltför aggressiv förvärvsstrategi hamna i ett läge där konkurrensläget försämras. Avvägningen mellan att avvakta eller köpa är svår. Att hitta den gyllene medelvägen är en grannlaga strategisk uppgift under 2012.

Den nuvarande situationen med kraftigt begränsade bankkrediter vid fastighetsförvärv har inneburit att allt fler bolag har sökt sig nya finansieringsvägar som till exempel emissioner av preferensaktier och obligationer med eller utan säkerheter. Detta innebär samtidigt att bankerna härigenom mister mycket av den utlåning som enligt tradition hör bankerna till. Om denna trend både ökar och blir beständig innebär detta både för- och nackdelar för bankerna. Genom mindre utlåning kommer banken snabbare, kanske redan till årsskiftet, att nå sina soliditetsmål samtidigt som grundbulten i bankernas verksamhet utlåningen minskar med följd att räntenettot påverkas negativt. Plötsligt kan den situationen uppstå att bankerna återigen får börja konkurrera om låntagarna. Ökande konkurrens medför minskade marginaler och förbättrade finansieringsmöjligheter för fastighetsbolagen.

Gissning om konjunkturen

Genom ett stort intresse för hur de stora ekonomierna i världsekonomin fungerar och utvecklas har jag tidigare kunnat ha uppfattningar om i vart fall hur det borde kunna gå framöver. I dagsläget har jag inte någon bra feeling för vad som väntar. Med en utbredd oro för att världsekonomin är farligt nära en recession, en osäkerhet om vad som blir följderna av eurozonens skuldkris, USA:s budgetproblem och följderna av inflationsbekämpningen i tillväxtländerna, inte minst Kina, gör att problematiken hamnar på en sådan nivå att endast gissningar återstår. Dessutom störs tankeverksamheten av dånet från alla sedelpressar, inte minst i Europa, USA och Kina.

> **Självklart ska Sveriges finansministrar, framförallt Göran Persson och Anders Borg, få lovord för budgetdisciplinen som blivit en stor ekonomisk framgång.**

Sverige

Självklart ska Sveriges finansministrar, framförallt Göran Persson och Anders Borg, få lovord för budgetdisciplinen som blivit en stor ekonomisk framgång. Tänk om dessa finansministrar fått ansvara för någon av de större ekonomierna ute i Europa eller ännu hellre att Sverige varit tillräckligt stort för att den svenska budgetdisciplinen kunde ha fått ett stort genomslag i den europeiska ekonomin. Nu får vi nöja oss med att Sverige kanske har en av de starkaste ekonomierna i Europa men som utan tvekan kommer att eroderas om inte Europa kommer att finna sin väg ut ur krisen.

Jag tror på ett ränteläge i Sverige framöver som kommer ligga mycket lågt åtminstone till och med 2014 men troligtvis mycket längre.

Skatter och riskkapitalister

Sedan lång tid har både socialdemokratiska regeringar och alliansen reformerat skatter för såväl individer som för företag. När det gäller företag har anpassning till övriga länder i Europa varit märkbara och Sverige ligger väl någonstans i mittfåran när det gäller företagsbeskattning. Anpassningen är gjord med insikt om att företagens vinster och förmåga att leverera jobb är helt avgörande för på vilken nivå välfärden kan ligga. Arvs-, gåvo- och förmögenhetsskatten har tagits bort och inneburit särskilt stora förmåner för företagarna. Det finns en acceptans hos allt fler att företagen och företagarna bör ha ett skattesystem som gör det möjligt att

tjäna hyggligt med pengar. Det förutsätter dock att regelverket följs efter de intentioner som lagstiftarna har haft.

Riskkapitalisterna började som affärsänglar men affärerna tog över och änglarna försvann men glorian behöll affärsmännen. Sedan blev de riskkapitalister. Så småningom försvann även risken för dem då det var investerarna, bankerna, involverade bolag och skattebetalarna som tog hela risken. Nu var de plötsligt rätt och slätt kapitalister men de ville gärna behålla titeln riskkapitalist.

Snart virvlade räntesnurrorna in i ålderdomshem, i klassrummen och operationssalarna samtidigt som riskkapitalisternas export av obeskattade vinster och liknande rakade i höjden. Det blev stor uppståndelse när Skatteverket synade affärerna och krävde in skattekronor. Särskilt ifrågasattes om beskattningen av avkastningen utöver vad de andra investerarna får verkligen skulle beskattas som inkomst av kapital i stället för inkomst av tjänst. Den exklusiva avkastningen som endast tillkommer riskkapitalisterna kallas allmänt för "carried interest". Fritt översatt blir det "lön för mödan" om det nu kan vara till någon vägledning.

Den riksbekanta pilen som skulle träffa näringslivet mitt i hjärtat om Skatteverket fick in sina skatter av riskkapitalisterna, väger lätt mot de knivar som sitter i ryggen på alla de skattebetalare som får bära en tyngre börda på grund av riskkapitalisternas illojalitet. Något stämmer inte när riskkapitalisterna själva stannar kvar i landet för att ta del av den svenska tryggheten som är, sett inte minst ur ett familjeperspektiv, bättre än i många andra länder. Ändå ska de obeskattade vinsterna som uppstår i Sverige exporteras till andra länder för att göra riskkapitalisterna ännu rikare. Priset för denna girighet vet vi inte men snickarna vet att drar man skruven ett kvarts varv för mycket så brister brädan. Frågan är om inte räddningsplankan nu också brustit för riskkapitalisterna.

Fryshuset

FastPartner har sedan fem år tillbaka varit engagerad i Fryshuset som stolt sponsor. Ett mycket gott samarbete har etablerats med ledningen för Fryshuset. Fryshusets legendariske grundare Anders Carlberg har lämnat sin exekutiva roll men har glöden kvar som sprider värme och entusiasm. Hans fortsatta engagemang betyder mycket för oss sponsorer samtidigt som den nya organisationen har anammat och utvecklat Fryshusandan på ett mycket bra sätt. Att få ta del av och också ibland delta i Fryshusets aktiviteter är mycket stimulerande. Det är fascinerande att få inblick i ett företag vars mål inte är profit för egen vinning utan att kunna bistå människor som hamnat utanför välfärdens skyddsnät. Samtidigt som ledningen måste vara extremt affärsmässig för att skaffa tillräckligt med resurser för att kunna uppnå sina högt ställda mål.

FastPartner som fastighetsägare kommer att ha stor nytta av om ett långsiktigt samarbete mellan FastPartner, Fryshuset och Stockholms kommun kan etableras.

Vårt samarbete med Fryshuset kommer att utvecklas under kommande år då Fryshuset är väl etablerat i framförallt Rinkeby Centrum. FastPartner som fastighetsägare kommer att ha stor nytta av om ett långsiktigt samarbete mellan FastPartner, Fryshuset och Stockholms kommun kan etableras.

Endast för de aktieägare som är registrerade i FastPartners aktiebok vid årsstämman 2012

Inte ens ingående studier av denna årsredovisning kommer att, med hänsyn till alla kända och okända omvärldsfaktorer som kan påverka oss under året, utesluta behovet för läsaren att bli sin egen spågumma/gubbe. Därför kan de som är kvalificerade enligt ovanstående rubrik insända ett kort eller brev märkt med "Maggan" (obs ej e-mail) till FastPartner Box 55625, 102 14 Stockholm. Per post anländer kostnadsfritt sedan en kortlek som är framtrollad enbart för detta celebra tillfälle.

Stockholm i mars 2012
Lycka till och hälsningar från

Sven-Olof Johansson

AFFÄRSIDÉ, MÅL & STRATEGI

Styrelsen och VD utvärderar fortlöpande bolagets strategier för att kunna uppnå bolagets högt uppsatta mål. Målen grundar sig på ingående analyser av marknaden, finansieringsmöjligheter, konkurrenssituationen och inte minst bibehållandet av starka kassaflöden.

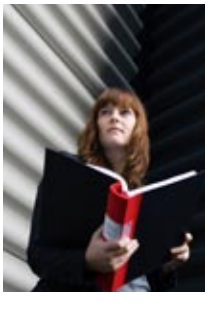
En strategi som leder mot mål

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna på sidan 13 tillsammans med utfallet för 2011.



STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med 80 procent av hyresintäkterna i Stockholmsregionen och 11 procent i Gävleregionen.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

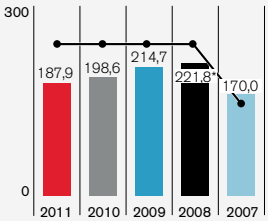
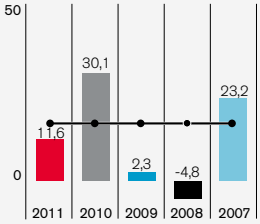
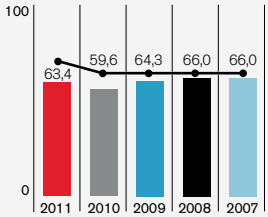
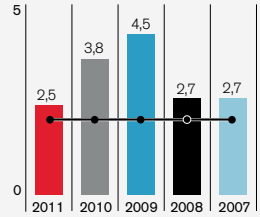
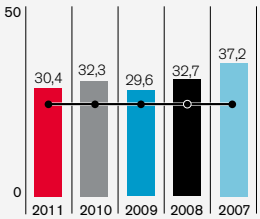
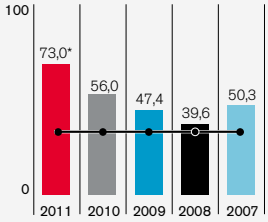
FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor kommer i framtiden bli en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2011	Historisk måluppfyllelse	Enhet
Förvaltningsresultat	Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 300 MSEK vid slutet av år 2012.	Förvaltningsresultatet uppgick till 187,9 MSEK. Förändringen förklaras främst av ökade finansiella kostnader till följd av fastighetsförvärv och högre marknadsräntor.		**MSEK** — Mål * Inklusive engångsersättning om 67,8 MSEK
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 11,6 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 12,5 procent per år.		**%** — Mål
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 63,4 procent.		**%** — Mål
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr. Räntetäckningsgraden minskade under året till följd av att Riksbanken höjt reporäntan med 0,5 procentenheter under 2011.		**ggr** — Mål
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 30,4 procent.		**%** — Mål
Utdelning	Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.	Den föreslagna utdelningen uppgår till 73,0 procent av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.		**%** — Mål *Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2012 års vinstdisposition.

FÖRVÄRV

Under året har 25 fastigheter förvärvats, merparten av dessa har gjorts i Stockholmsområdet. I november förvärvades fem centrumanläggningar, som består av 17 fastigheter, i Stockholms närförorter.

Fyra tunnelbanestationer och en järnvägsstation

Av våra fem nyförvärvade centrumanläggningar har fyra egen tunnelbanestation och det femte en egen järnvägsstation. Under året har FastPartner förvärvat 25 fastigheter för sammanlagt 850 MSEK. Några försäljningar har inte skett. Under årets två sista månader förvärvades genom två olika förvärv 20 stycken fastigheter. Köpeskillingarna för båda dessa affärer utgjorde en väsentlig del av de 850 MSEK.

Den ena affären gjordes den 16 november 2011 med tillträde den 30 november 2011 och omfattade fem stycken centrumanläggningar i Stockholms närförorter. Centrumanläggningarna består av 17 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om drygt 70 000 kvadratmeter. FastPartner har sedan lång tid tillbaka en stor erfarenhet av att äga, förvalta och utveckla centrumanläggningar. Tack vare dessa förvärv så kommer vi att kunna utveckla centrumanläggningarna runtom i Stockholm på samma sätt som vi håller på att göra i Märsta Centrum.

Den andra affären gjordes i december 2011, med tillträde den 1 februari 2012, och avsåg tre

850 MSEK
Förvärvsvärde fastigheter 2011

133 000 kvm
Förvärvad uthyrningsbar yta 2011

Centrum-anläggningarna

17
Antal fastigheter

70 000 kvm
Total uthyrningsbar yta

stycken fastigheter på Luntmakargatan i Stockholms city på totalt 7 500 kvadratmeter.

Övriga förvärvade fastigheter under året är fastigheten Märsta 1:198 i Märsta Centrum, fastigheten Näringen 15:6 i Gävle, fastigheten Hyveln 1 i Tibro samt fastigheterna Kortedala 37:3 och Pottegården 3 i Göteborg.

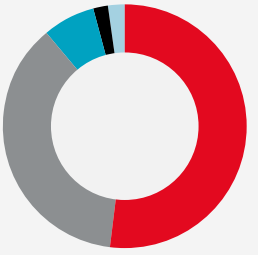
- Älvsjö Centrum
- Hässelby Gård Centrum
- Bredäng Centrum
- Rinkeby Torg Centrum
- Tensta Centrum

Alla fem centrum har bra lägen. Fyra stycken ligger i direkt anslutning till tunnelbanestation och ett vid Älvsjö pendeltågsstation. I fastigheterna finns en stor utvecklingspotential för handel, kontor, bostäder och parkeringsgarage. FastPartners förvärv omfattar inga bostäder men alla centrum har direktanslutning till bostäder.

Många nya bostadsprojekt pågår och planeras runt omkring FastPartners centrum och som självklart, inte minst genom en ökad handel, får en gynnsam effekt på FastPartners bestånd.

Vid sidan av bostadsprojekten pågår och planeras också en rad andra byggprojekt som innebär fördelar för centrumen. Här kommer FastPartner också kunna påverka framtiden genom att utnyttja de byggrätter som finns i de förvärvade fastigheterna.

UTHYRNINGSBAR YTA



Kontor	52%
Handel	37%
Lager	7%
Hotell	2%
Restaurang	2%

HYRESINTÄKTER PER CENTRUM

Hässelby	28%
Tensta	24%
Rinkeby	21%
Älvsjö	14%
Bredäng	13%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2011	
Stockholms Stad	14 000 kvm
Stockholms läns landsting	11 000 kvm
Nilsson & Stone Livs AB	1 977 kvm
TA-ZE Food	1 946 kvm
Hotell Älvsjö AB	1 677 kvm

FÖRVÄRV forts.

ÄLVSJÖ CENTRUM

Älvsjö centrum ingår i en stadsdel i Söderort inom Stockholms kommun. Centrumet ligger i anslutning till Älvsjö station. Denna station är Sveriges femte största och en nationell angelägenhet med Stockholmsmässan som en viktig besökspunkt. Även andra storföretag är etablerade i stationens närhet. Ett nytt "resecentrum", som kopplar samman spårtrafik med vägburen kollektivtrafik byggs.

Stockholms stad marknadsför Älvsjö Centrum under parollen "Nya Älvsjö centrum-knutpunkt får nytt liv." I februari 2011 togs det första spadtaget till det nya resecentrumet med bland annat 600 nya bostäder. FastPartners två fastigheter på cirka 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i centrumet gränsar till det nya resecentrumet. Fastigheterna är väl anpassade för att kunna dra nytta av det kommande uppsvinget i området.

9 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Hyresgäster
Älvsjö Centrum

3 största i FastPartners bestånd
Stockholms läns landsting
3 621 kvm
Hotell Älvsjö AB
1 677 kvm
Magelungen Utveckling AB
748 kvm

Exempel övriga
Posten Meddelande AB
Coop Sverige Fastigheter AB

HÄSSELBY GÅRD CENTRUM

Hässelby Gård är en stadsdel inom Stockholms kommun. Hässelby och Vällingby tillhör samma stadsdelsnämnd och har cirka 60 000 invånare. Detta motsvarar invånarantalet i en mellanstor svensk stad. Byggandet av det moderna Hässelby Gård, numera att betrakta som ett stadsdelscentrum, skedde huvudsakligen under åren 1953-1955. Som drivande kraft fanns stadsplanedirektören, tillika välkänd arkitekt, Sven Markelius. Tunnelbanestationen Hässelby Gård invigdes 1958. Avståndet till Slussens tunnelbanestation är drygt 17 kilometer. Stationen ligger på en viadukt över Hässelby Torg med entré från torget.

På Hässelby Torg och i direkt anslutning till torget ligger FastPartners fyra fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på cirka 21 000 kvadratmeter. I dag kan Hässelby Gård beskrivas som en stark handelsplats med tillgång till bra kontorslokaler som i stor utsträckning attraherat offentliga verksamheter.

21 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Hyresgäster
Hässelby Gård Centrum

3 största i FastPartners bestånd
Stockholms Stad
10 696 kvm
Stockholm läns landsting
3 892 kvm
ICA Sverige AB
845 kvm

Exempel övriga
Systembolaget
Handelsbanken
Vårdcentralen

BREDÄNG CENTRUM

Bredäng som invigdes 1965 är en stadsdel i Söderort inom Stockholms kommun. Bredäng Centrum ligger vid tunnelbanestationen Bredäng. Denna station ligger i sin tur 9 kilometer sydväst om Slussens tunnelbanestation. I denna Stockholmsförort bor drygt 8 000 personer. Bredängs bostadsbestånd har på senare år rustats upp och nya bostäder med en annan upplåtelseform än hyresrätter har byggts. Detta är bland annat en följd av att Bredäng har ingått i den så kallade Storstadssatsningen för att motverka sociala problem som till exempel segregation. FastPartners ambition är att matcha centrumet mot den upprustning som redan har gjorts för att förbättra konkurrenskraften mot närliggande centrumanläggningar.

FastPartner äger tre fastigheter i centrumet alla med adress Bredängstorget. Den uthyrningsbara ytan uppgår sammanlagt till cirka 13 000 kvadratmeter. Bland över 30 hyresgäster i centrumet återfinns bland annat två livsmedelsbutiker, fem restauranger och caféer, apotek, pressbyrå, vårdcentraler, kulturskola och simhall. Över hälften av hyresgästerna representerar dagligvaror och servicenäring.

13 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Hyresgäster Bredäng Centrum

3 största i FastPartners bestånd
Nilsson & Stone Livs AB
1 977 kvm
ICA Sverige AB
1 233 kvm
Stockholms Stad
1 048 kvm

Exempel övriga
Apoteket
Stockholms läns landsting
Bredängs Blommor

TENSTA CENTRUM

Tensta tunnelbanestation ligger i stadsdelen Tensta i Västerort inom Stockholms kommun drygt 13 kilometer från tunnelbanestationen Kungsträdgården i Stockholms city. Drygt 9 000 personer bor i Tensta. Tensta Centrum ligger i anslutning till tunnelbanestationen. Centrumet är välbesökt och är ett väl fungerande handelscentrum som har totalrenoverats under senare år. FastPartners fastighetsbestånd består av tre fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på cirka 13 000 kvadratmeter exklusive garagebyggnaden.

Samtliga fastigheter har adress Tenstagången. Den största fastigheten är på 9 500 kvadratmeter och är upplåten för handel. Den andra fastigheten på 3 500 kvadratmeter är i huvudsak upplåten för kommunal service medan den tredje fastigheten är en garagefastighet. I den senare fastigheten finns en potential i form av byggrätter.

I likhet med Rinkeby har Tensta ingått i det så kallade miljonprogrammet vilket innebär att även bostadsbeståndet i Tensta i framtiden kommer att omfattas av renoveringar vilket som tidigare framhållits innebär stora fördelar även för centrumet.

13 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Hyresgäster Tensta Centrum

3 största i FastPartners bestånd
TA-ZE Food AB
1 946 kvm
Stockholms Stad
1 817 kvm
Lidl Sverige KB
1 182 kvm

Exempel övriga
Systembolaget
Folktandvården
Vårdcentralen

FÖRVÄRV forts.

RINKEBY TORG

Rinkeby är en stadsdel i Västerort inom Stockholms kommun och ingår i stadsdelsområdet Rinkeby-Kista med en folkmängd på cirka 15 000 personer. Ett stadsdelsområde med två helt skilda världar. Kista med många globala företag är kanske det kluster i Sverige som har flest välutbildade medarbetare. Därtill kommer ett köpcentrum/galleria av högsta klass. Rinkeby i sin tur är en typisk miljonprogramsförort med en hög andel innevånare med utländsk härkomst. Idag troligtvis över 90 procent.

Arbetslösheten i Rinkeby är mycket hög, tyvärr även kriminaliteten. FastPartner, Landstinget och Stockholms Stad vill fortsätta att utveckla Rinkeby Centrum och däri ligger också att få ned både arbetslöshet och kriminalitet. FastPartner vill tillsammans med Landstinget och Kommunen bidra i detta arbete. Stockholms kommun har varit mycket positiv till att FastPartner nu blivit fastighetsägare till både centrumet i Rinkeby och det i Tensta och ser fram emot ett fortsatt bra framtida samarbete.

Bebyggelsen består till största delen av hyreslägenheter som ligger vid torget. Rinkeby Torg ligger vid tunnelbanestationen Rinkeby som i sin tur ligger 12 kilometer från slutstationen, Kungsträdgården, i Stockholms city . Nästa station efter Rinkeby från city sett är Tensta Centrum.

FastPartners fastighetsbestånd i Rinkeby omfattas av fem fastigheter med en uthyrningsbar yta på drygt 14 000 kvadratmeter. Fyra av fastigheterna omgärdar helt Rinkeby Torg och den femte ligger i anslutning till torget. Alla fastigheter är kommersiella och har adress Rinkebytorg. Torget fungerar som en viktig handels- och mötesplats för Rinkebyborna. Mest uppskattad är nog torghandeln med sitt rika utbud av grönsaker, frukt med mera från när och fjärran. Detta lockar även många kunder från hela Storstockholm.

Den expansion som pågår i Kista och på andra håll i kommunen kommer naturligtvis att öka efterfrågan på bostäder. Miljonprogrammet är den vanliga benämningen på bostadsbyggandet i Sverige under perioden 1965–75. Under denna period byggdes 25 procent av hela Sveriges nuvarande bostadsbestånd. På många håll renoveras nu flerfamiljshus ur miljonprogrammet och så har även skett i Rinkeby. Allt vartefter denna renoveringsaktivitet fortskrider och de nödvändiga tillskotten av nyproducerade bostäder som inte minst en stor inflyttning till Stockholmsregionen kräver, kommer efterfrågan på varor och tjänster öka. Även kundernas krav på att centrumen följer med i utvecklingen kommer att ställas. FastPartner kommer gärna att tillgodose dessa berättigade krav.

Hyresgäster Rinkeby Torg

3 största i FastPartners bestånd
Stockholms läns landsting
2 492 kvm
Järva Bowling AB
1 306 kvm
Z & M Food AB
1 139 kvm

Exempel övriga
Hälsans förskola
Vårdcentralen
Apoteket

14 000 kvm
Uthyrningsbar yta

Fastigheter i Stockholms city

7 500 kvm

Total uthyrningsbar yta

I december förvärvade FastPartner fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 i Stockholms City med adress Luntmakargatan 22–34.

Fastigheterna uppfördes mellan 1980–82 och består av tre byggnader om 5–6 våningar ovan mark samt källarplan. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 7 500 kvadratmeter. Byggnaderna inrymmer nästan uteslutande kontor, 95 procent, med tillhörande förråd, 5 procent. I källarplan finns 32 garageplatser. Fastigheterna har varit fullt uthyrda men vid försäljningen uppstår en vakans på 1 500 kvadratmeter som beräknas vara uthyrd under kvartal 1 2012.

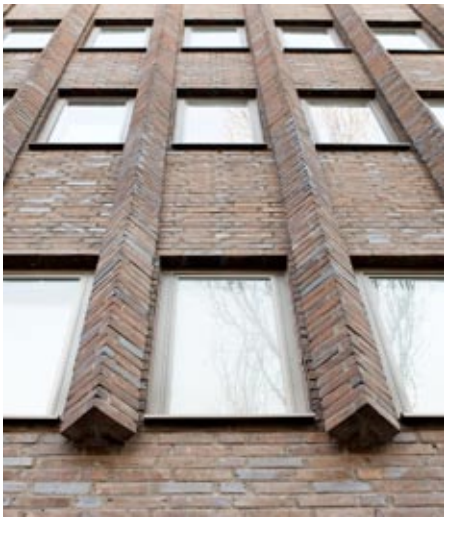
Kommunikationsmässigt är läget attraktivt med endast ett par minuters gångväg till Hötorgets-, eller Rådmansgatans tunnelbanestation. Byggnadernas utformning och planlösning gör fastigheterna förvaltningseffektiva och lokalerna är flexibla och lätta att anpassa efter hyresgästernas behov. FastPartner ser även möjligheter för tillbyggnad i dessa tre fastigheter.

Oxen Mindre 30, 34 och 35

Luntmakargatan 22–34

Fastigheterna ligger intill kvarteret som rymde Skandias före detta huvudkontor på Sveavägen. Hela detta kvarter genomgår nu en mycket omfattande totalrenovering. När denna byggnation är klar följer även ett rejält lyft för de omkringliggande fastigheterna.

I och med detta förvärv, och tillsammans med fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg, uppgår värdet på FastPartners fastighetsbestånd i Stockholms city till cirka 17 procent av FastPartners totala värde på fastighetsbeståndet.



VISION

VISION: VÄ

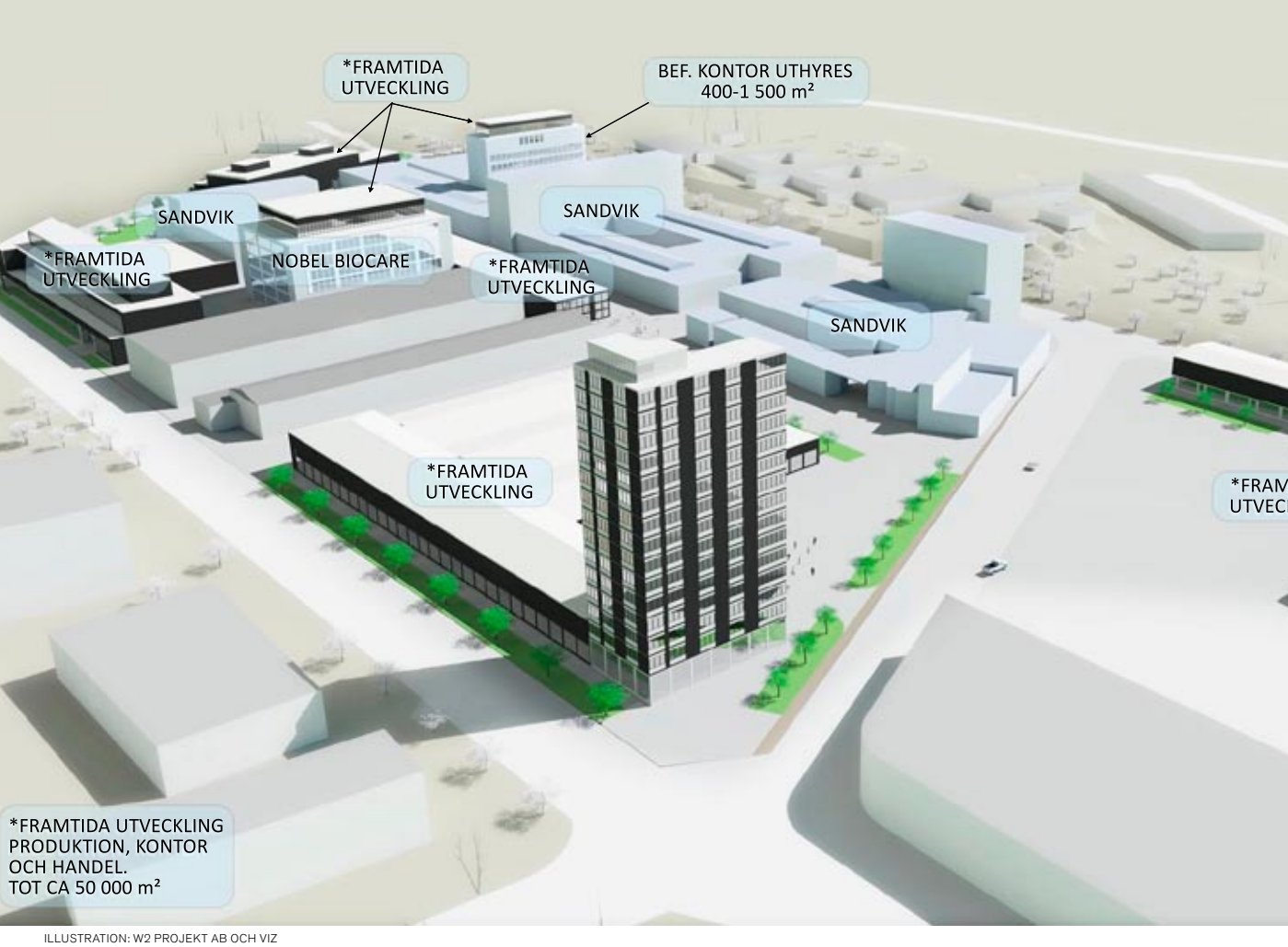
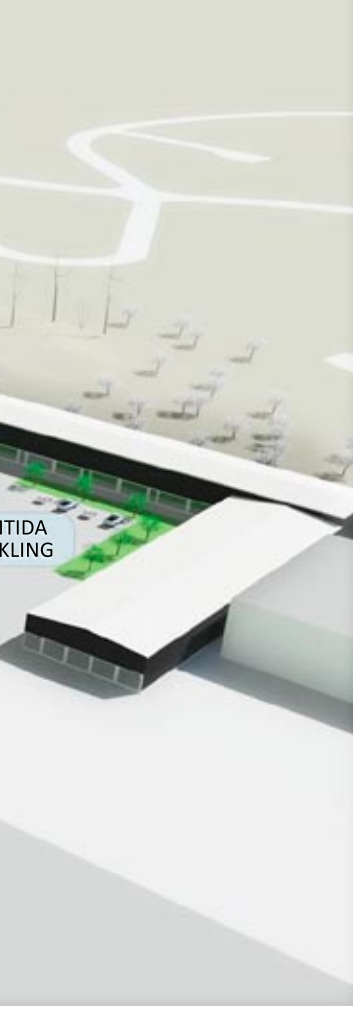


ILLUSTRATION: W2 PROJEKT AB OCH VIZ

STBERGA



Bilden illustrerar både befintliga fastigheter och framtida utecklingsmöjligheter.

Västberga är en stadsdel i Söderort i Stockholm. Den tillhör stadsdelsområdet Hägersten-Liljeholmen. Stadsdelen gränsar till Midsommarkransen, Liljeholmen, Östberga, Solberga och Hägerstensåsen.

Västberga betraktades tidigare som ett industriområde vid Södertäljevägen. Det anses nu vara ett av Stockholms mest centrala företagsområde där FastPartner genom sitt stora fastighetsinnehav blivit en av de mer pådrivande krafterna i området. I Västberga finns även flera bostadsområden, vilket ger området en spännande dynamik i ett växande Stockholm. I området finns det även en intressant mix av företagande i form av produktion, lager och logistik.

Området har en konkurrensfördel i sin närhet till Stockholms innerstad via E4/E20, Essingeleden och Södra Länken. Det finns idag en efterfrågan som är större än utbudet av lediga lokaler.

FastPartner planerar nu för att utveckla och bygga 60 000 kvadratmeter nya lokaler med inriktning mot produktion, lätt industri och kontor. Under 2013 hoppas FastPartner på byggstart om cirka 15 000 kvadratmeter. Bland befintliga hyresgäster i Västberga märks bland andra Sandvik, Nobel Biocare, AARE Grafisk Produktion, GPB Golvproffsbutiken och Teknos.

Område

Västberga, Stockholm

Byggstart

2013

Storlek

15 000 kvm

MARKNAD

Ost, vin och byggrätter vinner på att lagras då tidens tand står för förädlingen. FastPartner har omfattande byggrätter i Stockholmsregionen som nu nått lämplig mognadsgrad.

Stockholm i vårt hjärta

Fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm.

FastPartner erbjuder kommersiella fastigheter med en hög grad av anpassning utifrån hyresgästernas olika önskemål. Lokalerna är ofta så kallade kombinationslokaler, som allt efter önskemål kan anpassas till hyresgästens olika verksamheter. Merparten av FastPartners innehav ligger i företagsområden i Stockholmsområdet. Marknaden präglas av hyresnivåer som inte är särskilt konjunkturkänsliga.

FastPartner valde att under 2011 delta på fastighetsbranschens största årliga mässa, Business Arena. Skälet till detta var bland annat FastPartners stora innehav av byggrätter där Business Arena var ett utmärkt forum för att möta potentiella hyresgäster och visa upp de möjligheter som finns för framtidens kommersiella lokaler. Tack vare deltagandet på Business Arena lyckades FastPartner knyta till sig många nya intressenter.

Väl rustade för en marknad i nedgång

En eventuell kraftigare nedgång i marknaden möter FastPartner genom en beredskap att kunna utnyttja sin finansiella styrka till förmånliga förvärv som ofta dyker upp i en finansiellt pressad marknad. Även investeringar i eget bestånd ger en hög avkastning om det kan effektueras i en lågkonjunktur.

Grön trend hos hyresgästerna

Den trend som tydligast syns i hyresgästernas efterfrågan är en ständigt ökande miljömedvetenhet och ett tydligt engagemang från hyresgästernas sida i att fortsätta bli bättre på miljö. Här arbetar FastPartner med att ligga i miljösmart framkant, inte minst gäller detta arbetet med ökad energieffektivisering.

För FastPartner och våra hyresgäster är en vinst för miljön också en vinst i plånboken, då lägre energiförbrukning hjälper klimatet och sänker energikostnaderna.

I detta arbete märks också en fortsatt ökning av så kallade TR-konsulter (Tenant representation). Hyresgäster nyttjar med andra ord konsulter i sökandet efter lämpliga lokaler istället för att själva bearbeta marknaden, det ställer särskilt höga krav på lyhördhet och flexibilitet.

Stora projekt under 2011

FastPartner är involverade i ett flertal expansiva projekt. Ett särskilt spännande projekt är Märsta Centrum med sitt strategiska läge intill Arlanda flygplats och närhet till såväl Stockholm som till Uppsala. Ett nytt hyreskontrakt är tecknat med Sigtuna kommun om att bygga bibliotek och konsthall och i den avsiktsförklaring som är tecknad med Sigtuna kommun ingår även en expansion av Märsta Centrum. Ett utökat lokalt kulturliv i kombination med en expansion av Märsta Centrum där stabila hyresgäster som Systembolaget, Synoptik, Willys och Handelsbanken redan idag utökar sin verksamhet skapar förutsättningar för långsiktig tillväxt i kommunen.

2011 har varit ett framgångsrikt år på marknaden, men också ett år då man bör veta att långsiktig framgång bottnar i insikten att tiderna inte alltid kommer att vara goda. Genom att investera för framtiden, attrahera nya hyresgäster och vara närvarande i hyresgästernas vardag så är vår förhoppning att gå ännu ett positivt år till mötes 2012.

Genom att investera för framtiden, attrahera nya hyresgäster och vara närvarande i hyresgästernas vardag så är vår förhoppning att gå ännu ett positivt år till mötes 2012.

Fakta Byggrätter

I och med att värdet av byggrätterna i stort sett inte upptas i balansräkningen utgör innehavet en stor dold finansiell tillgång. FastPartner har i sitt fastighetsbestånd 200 000 kvm byggrätter. Fullt utbyggda skulle dessa kunna öka FastPartners yta för såväl nya som befintliga hyresgäster. I byggrätterna döljer sig en stor potential för framtiden då vi dels kan hjälpa befintliga hyresgäster att expandera, dels bjuda in nya intressenter att delta från grunden i byggprocessen och få en skräddarsydd lösning. Byggrätterna är idag koncentrerade till Storstockholm där vi redan idag ser möjligheter till expansion från flera av våra hyresgäster. Byggrätterna ger oss möjlighet att vara både visionära och att lyssna in potentiella hyresgästers önskemål redan innan det första spadtaget tas.

Bostäder

Allt eftersom Stockholm växer så det knakar så blir våra byggrätter allt mer värda. Industritomter blir plötsligt attraktiva för bostadsbebyggelse och nya möjligheter öppnar sig. Fastigheter i Bromma, Täby och Spånga är nu föremål för projektering för bostadsområden.

VISION

VISION: BR

ILLUSTRATION: ARKITEKTGRUPPEN GKAK

OMSTEN

Infart från området Akantsgränd.

Stockholm fortsätter att växa. Under 2011 hade Stockholm ett nettotillskott på 40 000 invånare. I det expanderande Stockholm finns FastPartner som bygger nytt i Bromsten i nordvästra Stockholm. Med en närhet till Stockholms innerstad och ett attraktivt läge i närheten av Spånga Station finns alla förutsättningar för att under de kommande 5–10 åren utveckla det gamla industriområdet till en av Stockholms mest moderna förstäder.

Allt som allt planeras nybyggnation av cirka 1 100–1 500 lägenheter. Fullt utbyggt beräknas cirka 5 000 personer kunna bo i området. FastPartner kommer totalt att bygga cirka 400 av dessa bostäder i fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5. Ambitionen är att kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder.

Bromsten är ett första steg i FastPartners satsning att detaljplaneändra lämplig mark och/eller utnyttja redan befintliga byggrätter till bostadsbyggande.

Område
Bromsten, Stockholm
Byggstart
2013
Storlek
35 000 kvm

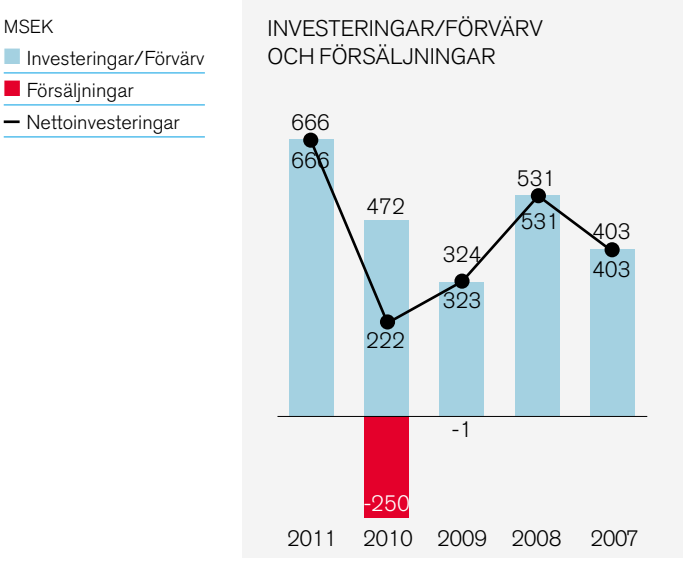
VÅRA FASTIGHETER

FastPartner fokuserar på kommersiella fastigheter. Vi äger och utvecklar egna fastigheter. Dessutom förvaltar vi själva vårt bestånd som framför allt finns i regionerna Stockholm med 80 procent av intäkterna och Gävleborg med 11 procent av intäkterna. Vår framgång beror på långsiktigt engagemang, snabbhet, tydlig information och korta beslutsvägar.

Hos oss är alla hyresgäster hedersgäster

Lite snack och mycket verkstad är FastPartners paroll. FastPartner äger, förvaltar och utvecklar fastigheter framförallt i Stockholmsregionen. Vi riktar oss i första hand till företagare som har ett behov av lokaler för produktion, lager, kontor och butik. Av de totala hyresintäkterna om cirka 465 MSEK kommer 80 procent från Stockholm, 11 procent från Gävleborg och 9 procent från övriga Sverige. Vårt mål är att alltid erbjuda marknaden optimala fastighetslösningar. Detta nås genom att alltid följa våra egna kärnvärden långsiktighet, snabbhet och entusiasm.

År 2011 har präglats av ökad effektivitet i förvaltningen, fastighetsförvärv och expansion i eget bestånd.



Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 187,9 (198,6) MSEK eller 3,70 (3,91) kronor per aktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 464,7 (414,1) MSEK vilket är en ökning jämfört med föregående år om 50,6 MSEK, eller 12,2 procent. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna för år 2011 inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2010 och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar har hyresintäkterna ökat med 41,9 MSEK, eller 9,9 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 170,2 (167,4) MSEK, dvs en kostnadsökning om endast 2,8 MSEK trots att FastPartner har en uthyrningsbar yta som är ungefär 125 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 5,1 MSEK, eller 3,4 procent till följd av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Förvärv

FastPartner har under 2011 förvärvat 25 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 133 000 kvadratmeter. Tre av fastigheterna tillträds först den 1 februari 2012.

Bland annat har kontors- och lagerfastigheten Hyveln 1 i Tibro förvärvats. Hyvelns uthyrningsbara yta uppgår till 42 000 kvadratmeter och här har möbeljätten Mio Möbler sitt huvudkontor. Övriga hyresgäster är LGT Logistics och Tibro-Bädden. FastPartner har även förvärvat Älvsjö Centrum, Tensta Centrum, Rinkeby Centrum, Bredäng Centrum och Hässelby Gård Centrum.

Totalt omfattar förvärvet 17 fastigheter med en uthyrningsbar yta om drygt 70 000 kvadratmeter. Detta förvärv beskrivs närmare på sidorna 14-18. FastPartner har med tillträde den 30 november 2011 även förvärvat fastigheten Märsta 1:198 i Märsta Centrum. I och med detta förvärv äger FastPartner samtliga fastigheter i Märsta Centrum.

FastPartner har av tjänstepensionsbolaget Alecta förvärvat fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 samt tomträtten till Oxen Mindre 35 i Stockholms City. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan i de tre fastigheterna uppgår till 7 500 kvadratmeter. Tillträde till dessa fastigheter skedde den 1 februari 2012. Detta förvärv beskrivs närmare på sidan 19.

Inga avyttringar har skett under året.

Efter årets slut har FastPartner förvärvat resterande 50 procent av de nio delägda fastigheterna i Gävle. Den sammanlagda ytan i de nio fastigheterna uppgår till 70 439 kvadratmeter. Tillträde till dessa fastigheter skedde den 1 februari 2012.

Fastigheten Väster 4:3 i Gävle.

Utveckling och projekt

FastPartner utför ett aktivt arbete med utvecklingen av fastighetsbeståndets effektivitet och kvalitet. Syftet är att säkerställa en långsiktig tillväxt och att i nära samarbete med kunderna svara upp mot nya förutsättningar i hyresgästernas verksamhet. Den utveckling och de investeringar som görs är också ett sätt att förbättra hyrespotentialen genom att kunna möta de behov som uppstår hos FastPartners hyresgäster.

Förutom att bedriva fastighetsutveckling i det befintliga beståndet, och i möjliga förvärvsfastigheter, bedriver FastPartner kontinuerligt ett utvecklingsarbete för själva processen kring hur fastigheter kan utvecklas på ett högkvalitativt och kostnadseffektivt sätt. Detta arbete bedrivs alltid i nära samverkan med FastPartners hyresgäster, vare sig det rör större eller mindre utvecklingsprojekt. Riskanalyser genomförs löpande på skiftande områden inom pågående och potentiella utvecklingsprojekt. Det kan bland annat handla om ekonomiska, tekniska, politiska och kommunikativa risker samt marknadsrisker. På samma sätt studeras kontinuerligt de möjligheter som finns i projekten. Riskmedvetenhet och förmågan att vara visionär går hand i hand hos FastPartner.

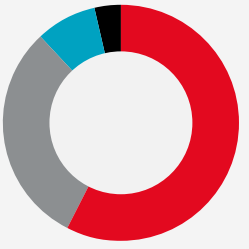
Pågående fastighetsutveckling sker bland annat i Stansen 1 i Täby, Gustav 1 och Gunhild 5 i Bromsten och Näringenfastigheterna i Gävle. I såväl Täby som Bromsten planeras det för nya lägenheter, i fastigheten Stansen 1 i Täby planeras för cirka 160 lägenheter och i Bromsten för cirka 400 lägenheter. I båda dessa områden kommer det även finnas inslag av kommersi-

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2011

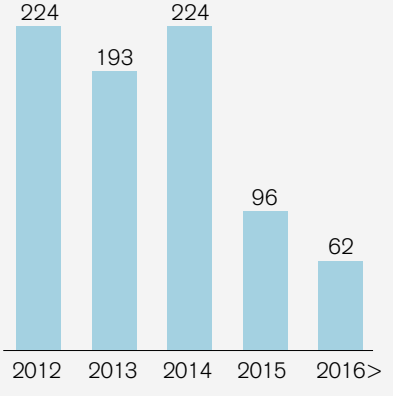
VÅRA FASTIGHETER forts.

KAPITALSTRUKTUR

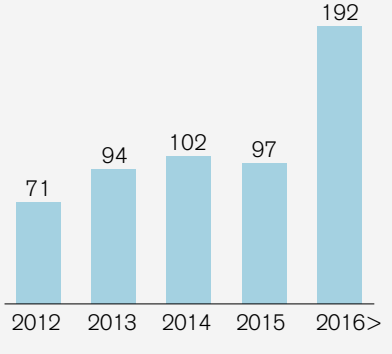


- Skulder till kreditinstitut 57,7%
- Eget kapital 30,4%
- Uppskjuten skatteskuld 8,3%
- Ej räntebärande skulder 3,6%

KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Antal kontrakt



KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Kontraktsvärde årshyra, MSEK



465

Hyresintäkterna uppgick till 464,7 msek

ella lokaler. Dessa ligger i lugna och fridfulla miljöer med närhet till såväl centrum som goda kommunikationsmöjligheter in till Stockholms innerstad.

Ett särskilt spännande projekt pågår för att utveckla framtidens Märsta Centrum. En avsiktsförklaring är undertecknad tillsammans med Sigtuna kommun om byggandet av ett bibliotek, en konsthall och en expansion av Märsta Centrum, där det redan idag märks en trend bland hyresgäster som önskar att expandera. Märsta Centrum har ett starkt strategiskt fördelaktigt läge mitt emellan Stockholm och Uppsala och med en närhet till Arlanda flygplats som gör att det finns goda förutsättningar för ett modernt köpcentrum och ett expanderande Märsta.

Inom fastighetsbeståndet finns idag 200 000 kvadratmeter byggrätter att utveckla i Stockholm. Det ger goda möjligheter för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet.

Under 2011 har FastPartner investerat 47,3 MSEK i eget bestånd. Under 2011 har också en av FastPartners absolut mest attraktiva fastigheter, Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockolm, blivit färdigställd.

Fastighetsvärdering

Under 2011 har FastPartner genomfört kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. Detta görs med hjälp av två oberoende värderingsinstitut, DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakanser, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen kännedom och information om ort och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen ska bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Analys av kassaflödet utgörs av en bedömning av nuvärdet på fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Värdet på koncernens fastigheter uppgick vid årets slut till 5 990,3 MSEK. Av årets orealiserade värdeförändringar om 224,6 MSEK avser 232,0 MSEK beståndet i region Stockholm och -7,4 MSEK avser beståndet i region Gävleborg.

Fastigheten Robertsfors 2 i Lunda.

FASTIGHETSRÖRELSEN	2011	2011	2011	2011	2010
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	**kv 4**	**kv 3**	**kv 2**	**kv 1**	**kv 4**
Hyresintäkter	121,4	113,4	113,0	116,9	105,9
Fastighetskostnader	-51,9	-35,7	-36,2	-46,4	-50,9
Driftnetto	**69,5**	**77,7**	**76,8**	**70,5**	**55,0**
Överskottsgrad, %	*57,2*	*68,5*	*68,0*	*60,3*	*51,9*
Central administration	-4,3	-3,0	-5,9	-4,1	-3,7
Finansiella poster*	-18,5	-27,6	-28,5	-16,0	-15,4
Andel i intresseföretags resultat**	0,5	0,8	0,0	0,0	5,0
Förvaltningsresultat	**47,2**	**47,9**	**42,4**	**50,4**	**40,9**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	133,1	12,3	77,7	1,5	58,3
Resultat efter finansiella poster	**180,3**	**60,2**	**120,1**	**51,9**	**99,2**

* Finansiella poster hänförbara till fastighetsinvesteringar.
** Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretagen FastProp Holding AB:s samt Arena Real AB:s resultat.

REGIONÖVERSIKT

Fastighetsmarknaden i Stockholm står sig väl i en orolig omvärld som präglas av lågkonjunktur och finansiell oro. FastPartners uthyrningsgrad uppgår till 88,7 procent. Hyresintäkterna ökade under år 2011 med 50,6 MSEK.

Stabil tillväxt

Vi känner våra kunder väl och är långsiktiga i vår verksamhet. Vi hittar lösningar utifrån varje kunds specifika förutsättningar och målsättningar.

Regional uppdelning
I de tre Stockholmsregionerna äger och förvaltar FastPartner i dag fastigheter i Stockholm City, Västberga/Årsta, Lunda/Spånga/Bromma, Märsta/Knvista/Väsby samt i Täby, Danderyd, Hässelby, Älvsjö, Bredäng, Tensta och Rinkeby. Region Stockholm är uppdelat i delregionerna Stockholm 1, 2 och 3.

Till delregionen Stockholm 2 hör också FastPartners bestånd i Västsverige samt fastigheter i Linköping, Norrköping, Tibro, Alvesta och Södertälje.

Ägande och förvaltning under 2011
FastPartner äger och förvaltar 98 fastigheter inom Region Stockholm med en yta om cirka 523 000 kvadratmeter samt byggrätter med en yta på drygt 125 000 kvadratmeter. Under 2011 tecknades nya alternativt omförhandlades kontrakt på cirka 10 500 kvadratmeter i Stockholmsområdet. Det motsvarar årshyror om cirka 7,1 MSEK.

Totalt, inklusive region Gävleborg, äger och förvaltar FastPartner 107 fastigheter om cirka 649 000 kvadratmeter. Den totala årshyresintäkten för FastPartners hela bestånd uppgår till 464,7 MSEK för 2011.

Satsning på närområden
FastPartner arbetar kontinuerligt med att öka attraktionskraften i de närområden där våra fastigheter finns. Vi gör det framförallt genom att tillgodose våra hyresgästers behov och att arbeta tillsammans med dem i lokala och regionala samarbetsprojekt. Dessa samarbetsprojekt inom de olika områdena beskrivs närmare under respektive region.

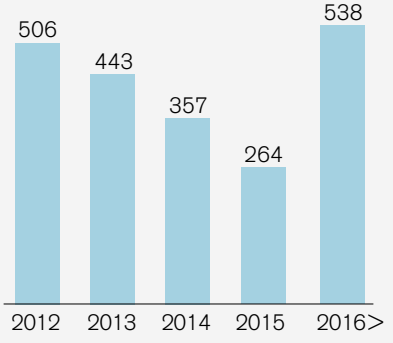
Idag har FastPartner kontakt med politiker och tjänstemän i de kommuner där FastPartner äger sina fastigheter. Dessa kontakter och även kontakter med andra i näringslivet ger stora möjligheter att kunna påverka lokal service, trivsel och säkerhet i hela närområdet.

Nyförvärv
I november och december 2011 gjorde FastPartner två fastighetsaffärer av stor betydelse för Stockholmsregionen. Dels förvärvades fem centrumanläggningar med sammanlagt 17 fastigheter och 70 000 kvadratmeter uthyrningsbaryta och dels tre fastigheter i Stockholms City med sammanlagt 7 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. På sidorna 14–19 i denna årsredovisning återfinns närmare beskrivning på dessa fastigheter.

Miljömedveten
Efterfrågan för den typ av lokaler som FastPartner i huvudsak erbjuder ligger på en stabil nivå. I Stockholms historiskt sett konjunkturokänsliga fastighetsmarknaden står sig tillväxt och efterfrågan hittills väl. Den trend som tydligast syns i hyresgästernas efterfrågan är den växande miljömedvetenheten och ett engagemang från hyresgästerna i den frågan.

Här arbetar FastPartner framförallt med ökad energieffektivisering. För FastPartner och för våra hyresgäster är en vinst för miljön i de flesta fall också en vinst i plånboken. Vi fortsätter vårt

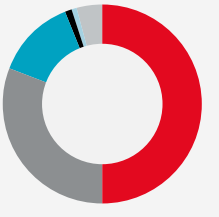
KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Kontraktsportfölj, MSEK

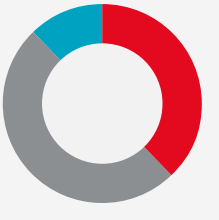


FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2011	
Sandvik	37 400 kvm
Panaxia	36 600 kvm
LGT Logistics	34 000 kvm
Stockholms Stad	14 000 kvm
Mio Möbler	11 400 kvm

Svante Hedström, Fastighetschefchef





DRIFTNETTO

266 MSEK

YTFÖRDELNING

Region Stockholm	
Produktion/Lager	50%
Kontor	31%
Butiker	13%
Bostäder	1%
Hotell	1%
Övriga	4%

Per delregion	
Stockholm 1	38%
Stockholm 2	50%
Stockholm 3	12%

NYCKELTAL

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Totalt	
Region Stockholm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	148,6	741,5	206,2	791,6	60,2	964,7	451,0	3 314,7
Driftskostnader	-22,4	-111,7	-28,6	-109,7	-14,4	-231,0	-65,4	-522,3
Reparation och underhåll	-9,6	-48,0	-15,2	-58,3	-6,6	-106,6	-31,4	-251,1
Fastighetsskatt	-8,4	-41,9	-5,9	-22,5	-2,8	-45,5	-17,1	-136,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-9,6	-48,0	-6,2	-23,9	-0,1	-1,9	-16,0	-
Fastighetsadm. och marknadsföring	-9,0	-44,9	-7,3	-28,0	-3,3	-52,9	-19,6	-156,5
Driftnetto	89,6	447,1	143,0	548,9	32,9	527,2	265,5	2 120,6
Fastighetsvärde vid årets utgång	2 513,9		2 298,2		624,2		5 436,3	
Driftnetto, %	4,2		6,7		5,5		5,4	

arbete med att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Dessutom konverterar vi vår uppvärmning till mer miljövänliga alternativ.

Hyresgäster använder konsulter när de letar lokaler, vilket ger en ökad expertis som ställer särskilt höga krav på ett aktivt miljöarbete och lyhördhet inför kundens önskemål. Vi tecknar gröna hyresavtal med våra hyresgäster.

REGIONER

Håkan Bolinder, Regionchef

REGION STOCKHOLM 1

Under Region Stockholm 1 ligger FastPartners fastighetsbestånd i Lunda/Spånga, fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm samt de fem nyförvärvade köpcentrumanläggningarna. Dessa kan ni läsa mer om på sidorna 14–18.

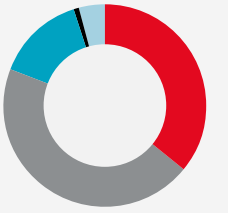
Under året har Krejaren 2 färdigställts och är nu fullt uthyrd. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 8 569 kvadratmeter som är fördelad på 4 080 kvadratmeter butik, som Åhléns hyr, och 4 489 kvadratmeter kontor.

FastPartners område Lunda/Spånga har utvecklats väl under 2011 och en hög uthyrning av både mark och lokaler har gjort att 2011 har blivit ett bättre år än 2010. I denna region står ett omfattande utbyte med det lokala näringslivet och kommunen, goda kundrelationer och bostadsprojekt och i fokus. Framtidsprojekten går hand i hand med ett lyckosamt 2011.

FastPartner fortsätter det nära och fruktbara samarbetet med lokala tjänstemän, politiker och näringsliv i regionen via Lunda Företagsgrupp, www.lundaforetagsgrupp.se, där man i nära samverkan med det lokala näringslivet kan påverka lokal service, trivsel och säkerhet i hela området.

Den totala uthyrningsbara ytan i Lunda och Spånga uppgår till cirka 122 000 kvadratmeter. Total nyuthyrd yta under 2011 var cirka 5 100 kvadratmeter lokaler samt mark om cirka 16 200 kvadratmeter. Bland de nytillkomna hyresgästerna märks bland andra NCC, budföretaget Förlängda Armen, telekombolaget ZTE Sweden och tillverkaren av glasögonglas Essilor. FastPartner har även byggrätter om cirka 45 000 kvadratmeter i området.

YTFÖRDELNING



Stockholm 1	
Produktion/Lager	36%
Kontor	45%
Butiker	14%
Bostäder/Hotell	1%
Övrigt	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2011	
Arrow	9 800 kvm
Citroën	5 700 kvm
Ståldepån	4 900 kvm
O&CT	4 500 kvm
TD Tech Data	4 400 kvm

Fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm.

Framtidens bostäder hos FastPartner

FastPartner är med i utvecklingen av stadsdelen Bromsten i nordvästra Stockholm. Med ett attraktivt läge i närheten av Spånga Station finns alla förutsättningar för att under de kommande 5-10 åren utveckla det gamla industriområdet till en modern förstad.

Allt som allt planeras nybyggnation av cirka 1 100–1 500 lägenheter. Fullt utbyggt beräknas cirka 5 000 personer bo i området. FastPartner kommer totalt att kunna bygga cirka 400 av dessa bostäder i fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5. Ambitionen är att kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder.

REGIONER

Johan Böckert, Regionchef

REGION STOCKHOLM 2

Ett stabilt år som präglas av ett högt tryck bland potentiella och befintliga hyresgäster där industriområdet i Västberga står i fokus för att bli framtidens företagsområde i Stockholmsregionen. FastPartner fokuserar på att utveckla Västberga till ett dynamiskt företagsområde och att fortsätta attrahera långsiktiga hyresgäster i befintliga fastigheter i Väst- och Östsverige.

FastPartner skapar framtidens Västberga
I Västberga finns det en intressant mix av företagande i form av produktion, lager och logistik. FastPartner medverkar till att förändra Västberga från ett traditionellt industriområde till ett företagsområde som har en stor konkurrensfördel i sin närhet till Stockholms innerstad via E4/E20, Essingeleden och Södra Länken.

Här finns det idag ett stort intresse från potentiella hyresgäster som befinner sig i en situation där efterfrågan på lokaler är större än utbudet. FastPartner planerar nu för att utveckla cirka 60 000 kvadratmeter nya lokaler med inriktning mot produktion, lätt industri och kontor.

Bland befintliga hyresgäster i Västberga märks bland andra Sandvik, Nobel Biocare, GBP Golvproffsbutiken och i Årsta Kaiser Bil, exklusiv återförsäljare av Lexus i Stockholm.

Nya bostäder och säkerhet i fokus i Bromma
Också i Bromma märks ett högt tryck från potentiella hyresgäster och här har FastPartner en stor etablering i form av fastigheten Riksby 1:13 med en yta om cirka 44 000 kvadratmeter. Fastigheten ligger nära Bromma flygplats och vid Ulvsunda industriområde. Detta är ett av Stockholms största industriområden med sammanlagt över 1 200 verksamma företag. Panaxia Security är FastPartners största hyresgäst med ett tioårsavtal, omfattande 36 600 kvadratmeter. Ett annat exempel på en stor hyresgäst är byggvaruhandlaren Byggmax.

Området är under utveckling och FastPartner kommer delta i arbetet med att forma området genom att tillsammans med kommunen ta fram en ny detaljplan. Med fastighetsbeståndet i Bromma har FastPartner ytterligare byggrätter motsvarande kommersiella lokaler om cirka 15 000 kvadratmeter och cirka 180 bostäder.

Täby tar täten
I Täby som präglas av ett attraktivt företagsklimat och goda kommunikationer till Stockholms innerstad har FastPartner ett varierat fastighetsbestånd som består av kontor, handel, lager och lätt industri. Under året har det märkts av ett ökat tryck på fastigheterna i Täby med en god efterfrågan på kombinationslokaler samt mindre lokaler. Bland de befintliga hyresgästerna i Bergtorps industriområde finns bland andra SATS Sports Club, Mio Möbler, ICA Stop och Stalands.

I natursköna Näsbypark planeras produktion av cirka 160 lägenheter med bostadsrätt. Området har ett idylliskt läge med närhet till både stad och natur och Nordens största köpcentrum i Täby. Detta arbete omfattar cirka 15 000 kvadratmeter av fastigheten Stansen 1 och byggstart är planerad till 2013. Den största hyresgästen i Näsbypark är Aleris Diagnostik. I Danderyd äger FastPartner en fastighet, Bulten 7, på cirka 2 000 kvadratmeter.

Nya förvärv och stabilitet i Väst
I Västsverige har FastPartner expanderat i Göteborg i och med förvärven av fastigheterna Potte-

gården 3 och Kortedala 37:3 i Göteborg vilket innebär cirka 8 200 kvadratmeter i uthyrningsbar yta inom kontor, produktion och lager. I Gråbo, Lerum äger FastPartner fastigheten Hjällsnäs 8:30, 31 vilket utgör kärnan i Gråbo Centrum, där det idag också projekteras för bostäder och mer handel.

I Färgelanda äger FastPartner fastigheten Färgelanda Prästgård 1:430 med bland annat ICA som hyresgäst. I Mölndal äger FastPartner de tre fastigheterna Bosgården 1:32, Kängurun 2 och Pelargonian 6 som präglas av en stabil hyresgästsituation under ett lugnt år. Detsamma gäller för fastigheten Högsbo 2:3 belägen i Göteborg.

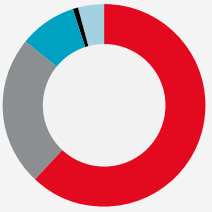
Övriga fastigheter

Merparten av FastPartners övriga fastighetsbestånd återfinns i Östergötland och Norrköping, en stad som befinner sig i tillväxt. I de två fastigheterna Bomullsspinneriet 3 och Gropen 9, båda belägna i Norrköping, är Linköpings Universitet den främste hyresgästen. På Gropen 9 huserar även en av Sveriges främsta friskolekoncerner, Kunskapsskolan. Dessa fastigheter omfattar totalt cirka 12 000 kvadratmeter. En etablering av Linköpings Universitet har bidragit till att skapa ett mer dynamiskt, tjänsteorienterat näringsliv och i denna omvandlingsprocess hoppas FastPartner kunna vara med som en flexibel fastighetsägare i ett växande Norrköping. I fastigheten Smedjan 8, om totalt 2 300 kvadratmeter, dominerar hyresgäster som Riksbyggen och Movestic försäkringar.

Under året har kontors- och lagerfastigheten Hyveln 1 i Tibro förvärvats. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 42 000 kvadratmeter och i fastigheten har möbeljätten Mio Möbler sitt huvudkontor. Övriga hyresgäster är bland annat LGT Logistics och Tibro-Bädden.

I Åtvidaberg äger FastPartner fastigheten Trekanten 9 som inkluderar både hyresgäster som Netto och Systembolaget och även bostäder. I Södertälje äger FastPartner fastigheten Löjan 13 och i Alvesta fastigheten Alvesta 13:27, den sistnämnda är en logistikfastighet med en uthyrningsbar yta om 13 200 kvadratmeter där DSV Road är en stor hyresgäst.

YTFÖRDELNING



Stockholm 2

Produktion/Lager	62%
Kontor	24%
Butiker	9%
Bostäder/Hotell	1%
Övrigt	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2011

Sandvik	37 400 kvm
Panaxia	36 600 kvm
LGT Logistics	34 000 kvm
Mio Möbler	11 400 kvm
DSV Road	10 300 kvm

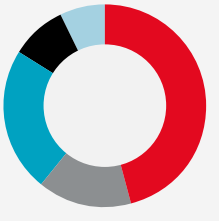
REGIONER

Anders Svensson, Regionchef

REGION STOCKHOLM 3

FastPartner äger Märsta Centrum som idag består av cirka 60 butiker och kontor samt 82 bostäder. Den befintliga uthyrningsbara ytan är cirka 27 000 kvadratmeter. Planerna för nybyggnation har fortsatt att utvecklas under 2011. Ett nytt hyreskontrakt är tecknat med Sigtuna kommun om att bygga bibliotek och konsthall och i den avsiktsförklaring som är tecknad med Sigtuna kommun ingår även en expansion av Märsta Centrum.

YTFÖRDELNING



Stockholm 3	
Produktion/Lager	46%
Kontor	15%
Butiker	23%
Bostäder	9%
Hotell	7%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2011	
Park Inn Hotell	4 900 kvm
Axfood	3 800 kvm
ÖoB	3 100 kvm
Sigtuna Kommun	1 700 kvm
HVL Maskin	980 kvm

Framtidens Märsta Centrum

I denna planerade expansion ingår det en utbyggnad av butiker, kontor, bostäder och närservice. Ett utökat lokalt kulturliv skapar en mer attraktiv kommun för de boende och ett expanderat centrum lockar också kunder från såväl Stockholmsförorter som Uppsala. Märsta Centrum har ett mycket strategiskt läge nära Arlanda Flygplats och nära till såväl Stockholm som Uppsala. FastPartner är proaktiv i arbetet med att nå potentiella hyresgäster, ett exempel på detta under året var FastPartners deltagande på Business Arena, fastighetsbranschens största årliga mässa.

Märsta Centrum med sina hyresgäster såsom Willys, ICA, Handelsbanken med flera och ett utökat Systembolag skapar tillsammans goda förutsättningar för en långsiktig tillväxt i Märsta Centrum.

I Arlandastad äger FastPartner ett antal lager- och logistikfastigheter samt en hotell-anläggning. FastPartners största hyresgäster i Märsta och Arlandastad är Axfood, Ahlsell, Överskottsbolaget, Park Inn Hotel och Sigtuna kommun.

Stabilitet och potential

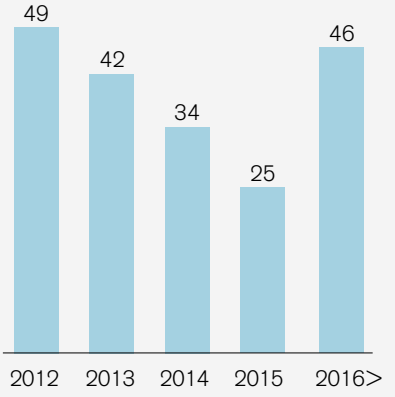
I Knivsta äger FastPartner ett antal fastigheter som präglas av en stabil hyresgästsituation utan märkbara förändringar under året. Detta gäller även för Fastpartners bestånd i Upplands

Väsby, där fastigheterna Nedre Runby 1:9 och 1:11 ägs. Upplands Väsby är en förort som i viss mån befinner sig i en omvandling som präglar flera Stockholmsförorter, från industri- och bostadsområde till företagsby och bostäder. Detta skapar efterfrågan och en möjlig framtida expansion för FastPartners fastigheter i Upplands Väsby.

REGIONER

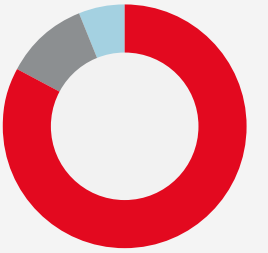
REGION GÄVLEBORG

KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Kontraktsportfölj, MSEK



Anders Svensson, Regionchef

YTFÖRDELNING



Region Gävleborg	
Produktion/Lager	83%
Kontor	11%
Butiker	0%
Bostäder/Hotell	0%
Övrigt	6%

NYCKELTAL

Region Gävleborg*	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	49,7	397,0
Driftskostnader	-10,3	-82,3
Reparation och underhåll	-5,6	-44,6
Fastighetsskatt	-1,2	-9,2
Tomträttsavgälder	-	-
Fastighetsadm. och marknadsföring	-3,6	-29,1
Driftnetto	29,0	231,6
Fastighetsvärde vid årets utgång	554,0	
Driftnetto, %	5,3	

* Avser FastPartners helägda fastigheter

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2011	
FLB Logistik	6 700 kvm
Ex & Co	4 800 kvm
Ulno	4 500 kvm
Huhtamaki Sweden	4 000 kvm
Björnänge Logistik & Förråd	3 700 kvm

Gävleborg är regionen som präglas av en tudelad situation. Stor efterfrågan av lokaler i Gävle där FastPartner har relativt små vakanser, svag marknad i Söderhamn där FastPartner har hög andel vakanser, men med en stor utvecklingspotential. Gävle fortsätter att växa befolkningsmässigt medan Söderhamn minskar. Konjunkturens förändringar under året kan inte påvisas ha förändrat förutsättningarna negativt vare sig för FastPartner eller för hyresgästerna. Tvärtom har, i synnerhet under det andra halvåret, efterfrågan på lokaler ökat i Gävle. Även i Söderhamn, den svaga marknaden till trots, har en viss ökning av efterfrågan på utökade lokalytor noterats. Ett exempel på detta från Söderhamn är att Jeven AB from 1 mars 2012 blir ny hyresgäst i fastigheten Björnänge 5:1. Jeven AB flyttar då från egen fastighet in på en utökad yta om cirka 1 200 kvadratmeter.

En stabil region

Regionen Gävleborg präglas av en stabil hyresgästsituation där fastigheterna utvecklas kontinuerligt utifrån hyresgästernas önskemål. En löpande dialog med hyresgästerna förenas med ett långsiktigt engagemang för att på så sätt finna de bästa lösningarna för hyresgästerna. Under året har det tecknats nya kontrakt om sammanlagt cirka 9 000 kvadratmeter.

Fastigheter

Inom Region Gävleborg äger FastPartner nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 125 000 kvadratmeter samt byggrätter om cirka 25 000 kvadratmeter. Under året förvärvades fastigheten Näringen 15:6, ett förvärv som gör att ett större sammanhängande förvaltningsområde skapats inom Näringens Industriområde.

Samverkan för ett växande Gävle

I Gävle deltar FastPartner i flera samarbeten mellan Näringslivet och Gävle kommun. Marknadsplats Gävle, som är inne på sitt tredje verksamhetsår, har fått en stark ställning i Gävle och beslut har fattats om ytterligare tre projektår. Samarbetet leds av en heltidsanställd projektledare och FastPartner har där ordförandeskapet. Tillsammans med Gävle kommun och de större fastighetsägarna är målet att utveckla Gävle till en eftertraktad etableringsort. Det handlar om att underlätta företagsetableringar, arbeta med stadsplanering och att marknadsföra Gävle. FastPartner deltar även i ett näringspolitiskt samarbete, Näringspolitiska Gruppen. Detta arbete leds av Fastighetsägarföreningen. Gruppen har en löpande dialog med kommundirektören och ledande tjänstemän och där vi som fastighetsägare, via gruppens överläggningar i plan-, strategi- och finansieringsfrågor, har möjlighet att i tidiga skeden framföra våra åsikter och samtidigt skapa engagemang hos fler fastighetsägare.

Satsningar i Söderhamn

I Söderhamn, en kustkommun i Hälsingland med cirka 26 000 invånare, äger FastPartner fastigheten Björnänge 5:1 som har en uthyrningsbar yta om cirka 42 000 kvadratmeter. 70 procent av regionens vakansyta återfinns i denna fastighet. En utmaning men samtidigt också en möjlighet. Som en följd av den höga vakansen har FastPartner, förutom egna säljinsatser, tillsammans med Söderhamns kommun tagit initiativ till ett gemensamt treårigt projekt för att attrahera nya företag till orten. I projektet deltar flera av de större fastighetsägarna i Söderhamn.

FastProp

Inom Region Gävleborg förvaltar FastPartner nio fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 70 000 kvadratmeter. Ägare till fastigheterna är FastProp Holding AB där FastPartner per 31 december 2011 hade en 50-procentig ägarandel. Fastigheternas sammanlagda yta utgör cirka 37 procent av FastPartners totala uthyrningsbara yta i region Gävleborg. Sex av fastigheterna i FastProps bestånd är bostadshus. Ericsson är den dominerande hyresgästen med cirka 44 700 kvadratmeter yta. Ericsson har sagt upp hyresavtalet för avflyttning. Avtalet med Ericsson löper ut den 31 augusti 2014.

Med tillträde den 1 februari 2012 har FastPartner förvärvat resterande 50 procent av de nio delägda fastigheterna i FastProp Holding AB.

Utmaning

Inom Region Gävleborg återfinns de sammantaget största vakanserna i FastPartners bestånd. Det är av största vikt att regionen antar utmaningen att skapa förutsättningar för att reducera dessa vakanser. Arbetet koncentreras på, utöver egen marknadsbearbetning, att dels verka inom de nätverk som finns samt att dels vara initiativrik och kreativ i nya lösningar för att därigenom reducera vakanserna inom regionens fastighetsbestånd. Utöver nämnda samarbetsprojekt i Gävle och Söderhamn har det inom Gävleborgs Län startats ett samarbetsprojekt, Invest Gävleborg. I samarbetet med berörda kommuner ska Gävleborgs affärsmöjligheter inventeras, paketeras och presenteras med målsättningen att stärka näringslivet genom fler utländska investerare och företagsetableringar. FastPartners industrifastigheter ses idag och kommer med största sannolikhet att fortsätta ses som en tillgång i det marknadsarbete som sker inom samarbetsprojekten på kommunal och regional nivå. Vakanserna kommer att vara en tillgång i att locka nya företagsetableringar till Gävle och Söderhamn.

FINANSIERING

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2011 uppgick soliditeten till 30,4 (32,3) procent och räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (3,8) ggr.

Finansiering och finansförvaltning

30,4

Soliditet: 30,4%

186

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital: 185,6 MSEK

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. FastPartners tillgångar uppgick per 31 december 2011 till 6,6 (5,9) miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna och dessa svarade för 30,4 (32,3) procent respektive 57,7 (56,2) procent av FastPartners finansiering per årsskiftet.

Ränterisk och räntetäckningsgrad

Räntekostnader utgör en av verksamhetens största kostnader och påverkar tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, som i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger så låg genomsnittlig ränta som möjligt.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettot. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2011 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 (3,8) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 23,8 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2011 och har lett till lägre räntekostnader för FastPartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen (exklusive obligationslån) var per 31 december 2011 3,5 (2,6) procent.

FastPartner bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel lånat kapital. FastPartners egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Eget kapital

FastPartners egna kapital uppgick per 31 december 2011 till 1 998,4 (1 890,5) MSEK vilket motsvarade 30,4 (32,3) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet med den uppskjutna skatteskulden uppgår soliditeten till 38,7 (40,1) procent. Då FastPartner normalt säljer fastigheter skattefritt i bolagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att FastPartner inte kommer att betala denna uppskjutna skatteskuld och FastPartner anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för det. FastPartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. FastPartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

FastPartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 procent. För år 2011 uppgick avkastningen på eget kapital till 11,6 (30,1) procent. Minskningen är främst en följd av lägre orealiserade värdeförändringar på bolagets fastigheter. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 14,7 procent för de senaste tre åren och 12,5 procent för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. Belåningsgraden är det finansiella mått som beskriver hur stor andel av fastigheternas marknadsvärde som är belånat. Per 31 december 2011 uppgick belåningsgraden till 63,3 (64,4) procent. Justerat för obligationslånet om 300 MSEK, som är ett icke säkerställt lån, som togs upp under oktober månad 2010 uppgick belåningsgraden per 31 december 2011 till 58,3 (58,5) procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 57,7 (56,1) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2011. De räntebärande skulderna är FastPartners huvudsakliga finansieringskälla och består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 3 795,0 (3 283,1) MSEK. Av dessa lån är 1 362,6 (1 732,4) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller under 2012. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindningstid under 2012. Av FastPartners samtliga lån är 92 (100) procent tagna i SEK. Resterande lån om 283,9 (0,0) MSEK är tagna i EUR. Dessa

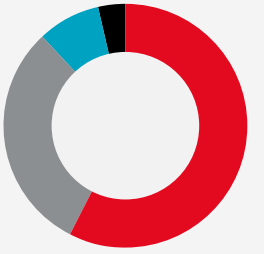
FINANSIELLA INTÄKTER

MSEK	2011	2010
Ränteintäkter	17,9	19,9
Utdelningar	2,1	6,5
Resultat från finansiella placeringar	5,2	0,5
Summa finansiella intäkter	**25,2**	**26,9**

FINANSIELLA KOSTNADER

MSEK	2011	2010
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-118,9	-61,3
Checkräkning	-0,2	-0,2
Övriga skulder	-1,9	-10,1
Pantbrevskostnader	-0,9	-2,3
Summa finansiella kostnader	**-121,9**	**-73,9**

KAPITALSTRUKTUR



Räntebärande skulder	57,7%
Eget kapital	30,4%
Uppskjuten skatteskuld	8,3%
Ej räntebärande skulder	3,6%

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel,%	Medelränta,%	Beviljade låneavtal (MSEK)
2012	1 362,6	35,9	3,5	1 498,6
2013	50,0	1,3	4,2	50,0
2014	283,9	7,5	3,2	283,9
2015	300,0	7,9	6,7	300,0
2016	1 798,5*	47,4	3,5	2 000,0
Totalt	**3 795,0**	**100,0**	**3,8**	**4 132,5**

*Av dessa är 1 000 MSEK räntesäkrade via ett femårigt ränteswapavtal.

FINANSIERING forts.

lån har per 31 december 2011 räknats om till balansdagens kurs. Under året har en orealiserad valutakursvinst om 3,4 (0,0) MSEK tillförts resultatet.

Under året har befintliga långfristiga kreditavtal om 2 082,4 MSEK omförhandlats och förlängts.

Säkerhet för räntebärande skulder

Långfristiga kreditavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerheter i bolagets fastigheter. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 4 074 (3 506) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar FastPartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernföretagen. I kreditavtalen med bankerna finns även fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal, så kallade "covenants". FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då FastPartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51 procent av aktierna i bolaget. Utöver detta förs löpande en dialog med bankerna.

Räntebindning

FastPartners låneavtal löper i huvudsak med 1 eller 3 månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har FastPartner under året valt att ingå ränteswapavtal om totalt 1 miljard kr med en löptid på fem år. Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 2,1975 procent exklusive marginal.

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med -11,3 (3,6) MSEK i orealiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapsavtal.

Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar swapens återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övervärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar FastPartners redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Övriga skulder

FastPartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 782,8 (676,5) MSEK vilket motsvarar 11,9 (11,6) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att FastPartner erhåller hyresbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att FastPartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken hyra betalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att FastPartner saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 30,4 (32,3) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 170,1 (261,8) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 24,5 (46,6) MSEK uppgick till 194,6 (308,4) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till 166,7 (-67,6) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -121,9 (-73,9) MSEK.

FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnaderna som belastar övrig finansiell verksamhet under 2011 uppgick till -8,1 (-11,6) MSEK.

I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om -11,3 (3,6) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i FastPartners fall skall redovisas över resultaträkningen.

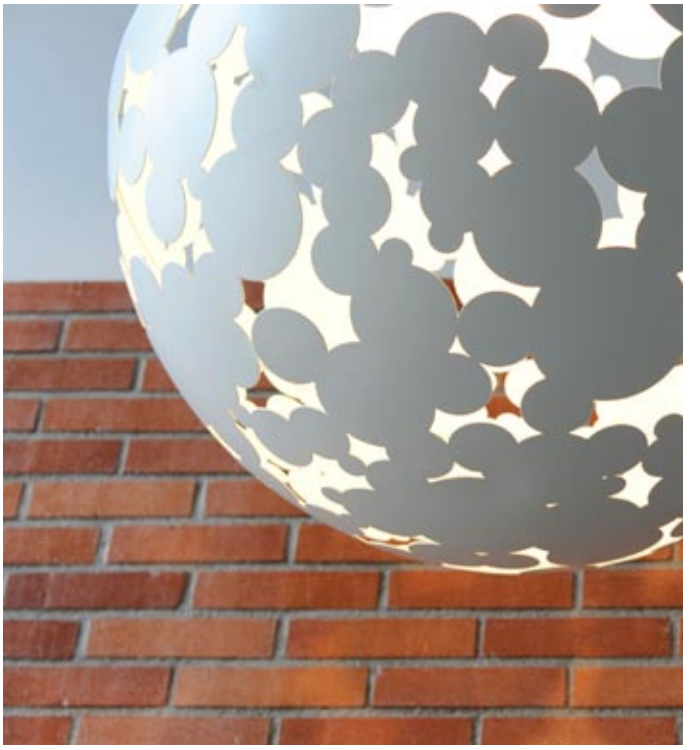
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 185,6 (195,4) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 224,2 (228,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -91,7 (200,8) MSEK. Förändringen förklaras främst av att FastPartner har förvärvat fastigheter kontant samt att inga fastigheter har avyttrats under året. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -711,5 (-212,0) MSEK varav -663,9 (-426,0) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 116,8 (101,5) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 395,6 (184,1) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.

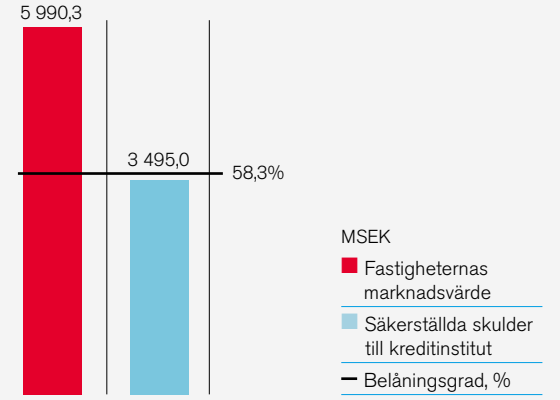
Övrig finansiell verksamhet

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgick orealiserade omvärderingar i finansiella investeringar till -70,0 (-20,6) MSEK, varav värdeförändringar i innehavet Allenex uppgick till -55,4 (-26,4) MSEK. Investeringen i Allenex uppgick vid årets slut till 57,9 (74,6) MSEK.

Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgick till 111,7 (128,9) MSEK. Under året har FastPartner erhållit utdelning från LinkTech och Synoco om 2,1 (6,5) MSEK.

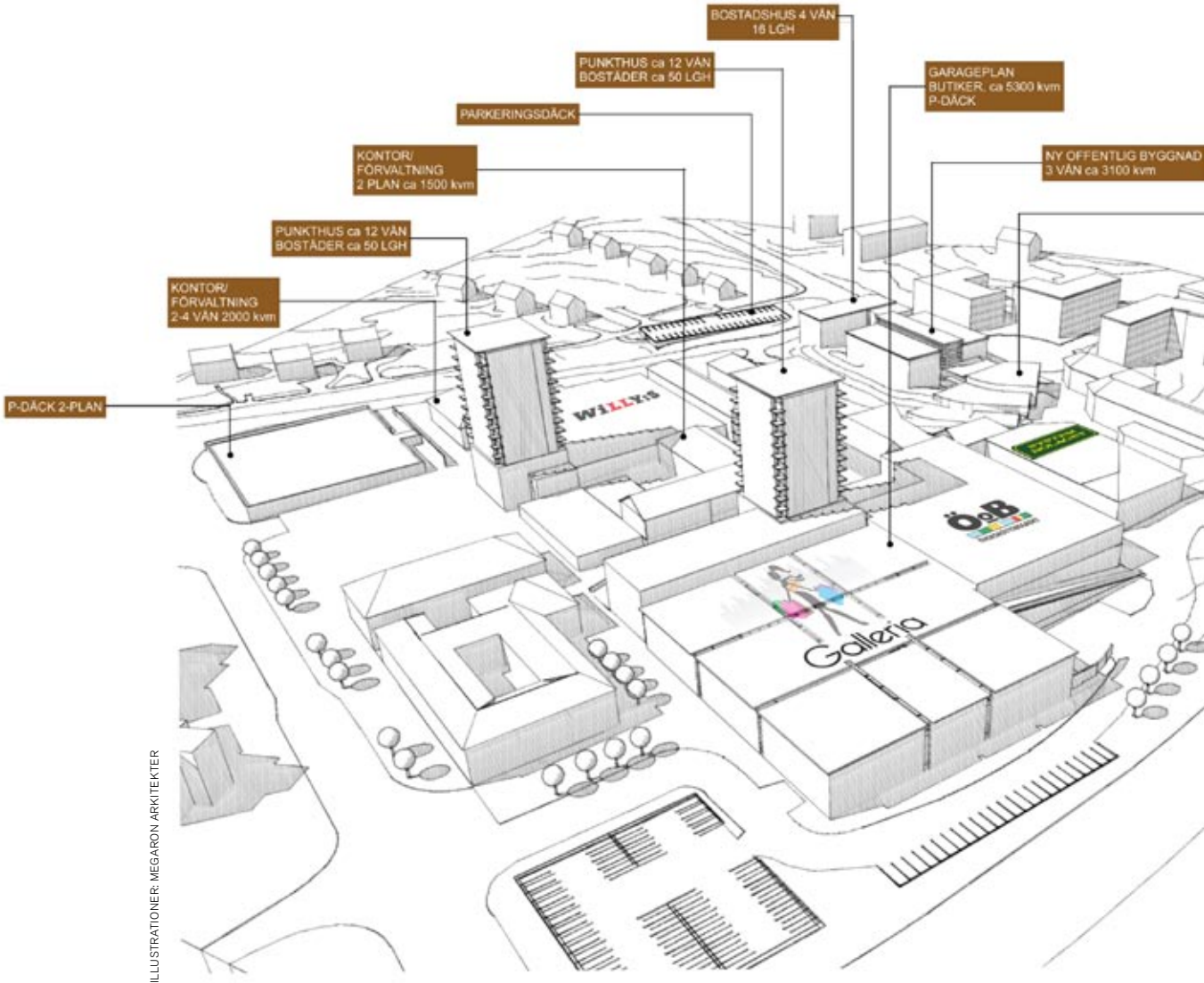


BELÅNINGSGRAD



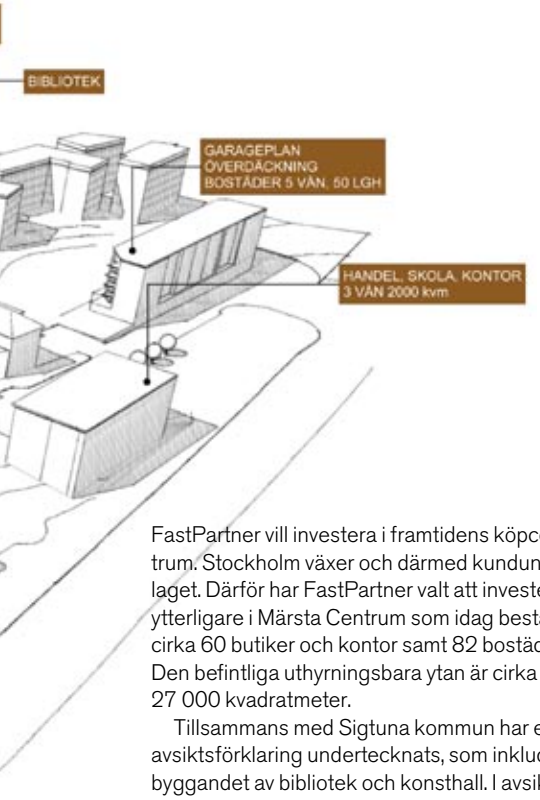
MSEK	
Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	5 990,3
Säkerställda skulder till kreditinstitut, MSEK	3 495,0
Belåningsgrad, %	58,3

VISION



ILLUSTRATIONER: MEGARON ARKITEKTER

VISION:



FastPartner vill investera i framtidens köpcentrum. Stockholm växer och därmed kundunderlaget. Därför har FastPartner valt att investera ytterligare i Märsta Centrum som idag består av cirka 60 butiker och kontor samt 82 bostäder. Den befintliga uthyrningsbara ytan är cirka 27 000 kvadratmeter.

Tillsammans med Sigtuna kommun har en avsiktsförklaring undertecknats, som inkluderar byggandet av bibliotek och konsthall. I avsiktsförklaringen ingår även en expansion av Märsta Centrum. Hyreskontrakt har därefter tecknats för bibliotek och konsthall. Det planeras för en utbyggnad av butiker, kontor, bostäder, simhall och närservice. Ett utökat lokalt kulturliv skapar en mer attraktiv kommun för de boende och ett expanderat centrum kan locka kunder från såväl Stockholmsförorter som Uppsala. Det unikt strategiska läget nära Arlanda Flygplats och närhet till både Stockholm som Uppsala gör att förutsättningarna att attrahera besökare utanför kommunen är mycket goda. Märsta Centrum präglas av en stabil hyresgästsituation där hyresgäster idag utökar sina verksamheter. I Märsta Centrum finns det en spännande framtid med FastPartner.

Område
Märsta Centrum
Byggstart
2012
Storlek
25 000–30 000 kvm

MÄRSTA

11

18A
LUNDA

TENSTA KONSTHALL

SÅ HANTERAS RISKERNA

All affärsverksamhet står inför osäkerhet om framtida händelser. FastPartner utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bedöma och förebygga risker i verksamheten.

Hög

Medel

Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisken står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av FastPartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	
Kreditrisk	FastPartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvar kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar FastPartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig FastPartner av de externa värderingsföretagen DTZ och Newsec. FastPartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.	
Exponering mot driftkostnadsförändring	En stor kostnadspost för FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad.	

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via ett obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämras vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2011 uppgick de räntebärande skulderna till 3 795,0 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 24 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.	
Organisatorisk risk	FastPartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	FastPartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policys för det dagliga arbetet. FastPartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	
Operationell risk	Inom ramen för den löpande verksamheten kan FastPartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	
Miljörisk	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. FastPartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot FastPartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	FastPartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför FastPartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom FastPartner-koncernen.	
Exponering mot ändrad lagstiftning	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstlaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att FastPartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka FastPartner vid ändrad lagstiftning.	FastPartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. FastPartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns.	

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

FastPartner bedriver idag ett avsvarsfullt miljöarbete och följer den snabba utvecklingen på området noggrant. Den påverkan på miljön som ett fastighetsbolags verksamhet innebär gör att FastPartner i alla lägen och verksamheter försöker att minimera miljöpåverkan. Dessutom arbetar FastPartner med trygghet och säkerhet i vårt fastighetsbestånd.

Vinst för miljön och hyresgästerna

FastPartner bedriver idag ett ansvarsfullt miljöarbete och följer noggrant den snabba utvecklingen på området. FastPartner arbetar aktivt med säkerhetsfrågor för att stärka hyresgästers trygghet i närmiljön där vi äger fastigheter. Ökad säkerhet som till exempel väl upplysta promenadstråk på kvällstid skapar både trygghet och trivsel.

Våra investeringar ska vara väl avvägda förvärv, genomföras med ett långsiktigt perspektiv och vi ska alltid sträva efter att investera i nya tekniska lösningar för minskad miljöpåverkan i våra fastigheter och projekt.

Ett långsiktigt perspektiv

FastPartners långsiktiga miljöarbete innefattar exempelvis den normala fastighetsförvaltningen, transporter, sanering, avfallshantering och återvinning. Det genomförs kontinuerliga förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande armaturer.

Vid om- och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över materialval. Då strävar FastPartner efter en miljösmart helhet som både passar hyresgästernas behov och samtidigt minskar vår miljöpåverkan. De flesta av miljöförbättringarna sker i samverkan med våra hyresgäster genom så kallade gröna investeringar. Varje år sätts nya mål för miljö- och energiarbetet som ett led att systematisera miljöarbetet och bli bättre för varje år.

Sedan 2006 har FastPartner sänkt energiförbrukningen för uppvärmning med över 26 procent per kvadratmeter och vattenförbrukningen med 22 procent. Vi når resultat, men vi kan alltid bli bättre. Förbättringarna sporrar oss till vidare åtgärder.

Alla FastPartners nybyggda fastigheter ska vara GreenBuilding-certifierade från start. Det innebär i praktiken att energiförbrukningen sänks med minst 25 procent utöver vad normen i Boverkets byggregler anger. Utfasning av olja och elvärme fortsätter och konverteras till mer miljövänliga alternativ.

I våra befintliga fastigheter pågår energiarbete fortlöpande, med en målsättning att på sikt kunna nå mycket låga förbrukningssiffror i hela vårt fastighetsbestånd.

Rätt kompassriktning

Miljöarbetet sker med ett miljölednings- och ett energiledningssystem som grund. Det säkerställer tydliga fakta kring vår miljöpåverkan och fungerar som ett beslutsstöd, en kompass, i det löpande arbetet. Dessa ledningssystem inkluderar också konkreta arbetsbeskrivningar och rutiner för hur arbetet ska utföras. För varje fastighet görs en separat energideklaration.

Trygghet med FastPartner

I samverkan med olika lokala företagsgrupper, kommunala tjänstemän och beslutsfattare arbetar vi aktivt i de områden där vi äger fastigheter med att skapa trygghet och trivsel. FastPartner äger bland annat Älvsjö Centrum, Tensta Centrum, Rinkeby Centrum, Bredäng Centrum, Hässelby Gård Centrum och Märsta Centrum. Här, som på många andra håll, samarbetar vi med kommun, polis, butiksinnehavare och andra aktörer med trygghetsskapande åtgärder. Vi genomför satsningar på närmiljön i dessa områden genom bland annat utökad belysning på promenadstråk samt att vi deltar i att genomföra trygghetsvandringar. För oss handlar det om att vi bryr oss om våra hyresgäster och att ett område där FastPartner finns ska vara ett område som präglas av trygghet och trivsel både i det stora det lilla.

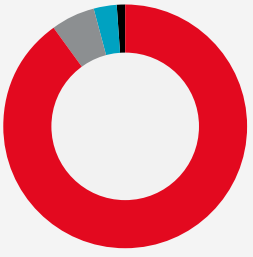
Ansvarsåret 2011

▪ Oljeförbrukningen mer än halverades efter utbyte mot mer miljövänliga alternativ.
▪ Sänkning av energi- och vattenförbrukning har fortsatt sedan 2006.

VÄRMEENERGI OCH VATTENFÖRBRUKNING GRADJUSTERAD

	MWh
Fjärrvärme	37 286
El	2 484
Olja	1 122
Gas	236
Pellets	0
Summa	41 128
Vatten m^3	152 721
Uthyrningsbar yta, tkvm*	519

* Yta justerad för sålda och förvärvade fastigheter under året



Fjärrvärme	90%
El	6%
Olja	3%
Gas och bergvärme	1%

FastPartner sponsrar Fryshuset

FastPartner anser att entreprenörer har varit och kommer att vara en av grundstenarna i vår välfärd. Många entreprenörer har den ekonomiska vinsten som främsta intresse, dock ej Fryshuset som vill skapa vinster för de utsatta i samhället. Detta sker genom utbildning som i sin tur ger möjlighet att studera vidare och/eller att till exempel utveckla sina konstnärliga och idrottsliga talanger. Ofta har Fryshuset trätt in där inte politiker och skattemedel räckt till.

2006 presenterade Fryshuset sina planer att hålla öppet under sommarmånaderna för FastPartner. Sedan dess har FastPartner varit en stolt sponsor. Under 2011 beslutade FastPartner att förlänga sitt sponsorskap och öka sitt bidrag från 0,5 miljoner kronor till 1,5 miljoner kronor per år.

– Vi klarar oss inte utan stöd och engagemang från näringslivet. Nu har FastPartner förlängt sponsringen i tre år och det är vi tacksamma för, säger Johan Oljeqvist, VD för Fryshuset.

Miljömål

▪ FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
▪ Energiförbrukningen ska sänkas varje år.
▪ Miljöpåverkan ska minskas i transporterna. FastPartners fordonspolicy ska följas.
▪ Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
▪ Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och göras ur hållbarhetssynpunkt.
▪ Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
▪ Fortsatt arbete ska ske med att konvertera oljeanläggningar till miljömässigt bättre alternativ.

Miljö- och energipolicy

FastPartner ska med en långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och med en minskad resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart miljösamhälle.

MEDARBETARE

FastPartner har en förhållandevis slimmad organisation med ett stort ansvar för varje enskild medarbetare. Härigenom uppnås ett stort engagemang och korta beslutsvägar samtidigt som personalomsättningen är låg.

Engagemang

Långsiktighet, snabbhet och entusiasm
FastPartners värderingar gäller i lika hög grad internt som externt. Värderingarna genomsyrar våra relationer till varandra, till hyresgästerna och till andra intressenter. Värdeorden har tagits fram ur en gemensam diskussion med utgångspunkt från hur vi ser på oss själva, hur våra hyresgäster betraktar oss och hur vi vill arbeta framöver.

Entusiasmen lyser igenom i det vi gör. Med kunniga och engagerade medarbetare ser vi till att vi uppfyller våra hyresgästers behov och önskemål.

Ett öppet företagsklimat
FastPartner har en platt organisation. I kombination med en tydlig rollbeskrivning ger det varje medarbetare stor handlingsfrihet inom sitt område. På FastPartner råder ett öppet företagsklimat.

För att öka samhörigheten och det så viktiga interna erfarenhetsutbytet inom bolaget träffas vi regelbundet för att diskutera och utvärdera verksamhetsgemensamma frågor och lära av varandra. Inte sällan anlitas externa experter inom områden som fastigheter, lagstiftning, skatter och miljö, som en del i en gemensam kompetensutveckling inom bolaget. Parallellt med detta sker individuell kompetensutveckling fortlöpande och efter behov.

Hälsa
På FastPartner uppmuntras strävan efter god hälsa och friskvård. Medarbetarna erbjuds hälsoundersökningar och ett årligt friskvårdsbidrag som ska användas till tränings- och friskvårdsaktiviteter.

Hälsoriskerna är små och inga arbetsrelaterade incidenter har rapporterats under året.

Jämställdhet
FastPartners jämställdhetsplan visar att fördelningen mellan män och kvinnor i förhållande till företagets förutsättningar är rimlig. Regler och praxis vad gäller anställningsvillkor och lönesättning tillämpas lika för kvinnor och män. FastPartner arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor.

29

FastPartner har per 31 december 2011 29 anställda varav tio arbetar på huvudkontoret i Stockholm. På lokalkontoren, i nära kontakt med våra hyresgäster, arbetar totalt 19 personer, varav 15 i Stockholm och fyra i Gävle.

MEDARBETARE

	2011	2010
Antal anställda per 31 december	29	29
Antal kvinnor	10	10
Antal män	19	19
Snittålder	50	54
Snittålder kvinnor	51	50
Snittålder män	50	51

AKTIEN & AKTIEÄGARNA

FastPartner noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då Nasdaq OMX Stockholm öppnade, är aktien noterad på Mid Cap-listan.

Aktien och aktieägarna

Börsvärde och kursutveckling
Börsvärdet på FastPartner uppgick den 31 december 2011 till 2 031 MSEK, att jämföra med 2 381 MSEK vid utgången av 2010. Aktiekursen har under 2011 sjunkit med 14,7 procent, att jämföra med nedgången i SIX generalindex om 18,2 procent och Carnegies fastighetsindex om 15,0 procent. Högsta betalkurs under året var 54 kronor och lägsta var 37,2 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 511 107 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 11 589 aktier. Under mars månad 2012 nådde aktiekursen all time high.

FastPartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är Remium och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetsgaranterna ställer köp- och säljkurs i FastPartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Utdelning och avkastning
FastPartners målsättning är att utdelning till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsoliderings-behov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,50 kronor för 2011. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2011 till 132,7 MSEK, vilket motsvarar 73,0 procent av resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 2,50 (2,30) kronor motsvarar en direktavkastning om 6,3 (4,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,30 kronor, varit -9,8 (53,8) procent.

Eget kapital och substansvärde
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per aktie uppgick vid årets utgång till 39,4 (37,2) kronor efter en ökning med 2,20 kronor under året. Eget kapital justerat för uppskjuten skatt per aktie uppgick vid årets utgång till 50,2 (46,2) kronor.

Aktieägare
Antal aktieägare per 31 december 2011 uppgick till 1 483. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 385. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,4 procent av aktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning och JP Morgan Bank som äger 7,5 respektive 2,1 procent av aktierna.

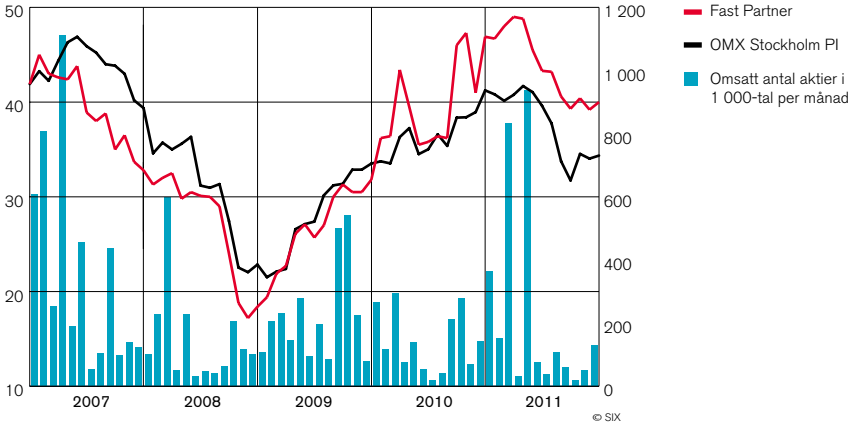
Aktiekapital, antal aktier
Totalt antal utgivna aktier uppgår till 53 711 212 stycken, med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i FastPartners kapital. Vid årets ingång hade FastPartner 2 943 212 aktier i eget förvar.

Under 2011 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 2 943 212 aktier, vilket utgör 5,5 procent av totalt antal utgivna aktier. Efter räkenskapsårets slut har FastPartner avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört på senare tid. Efter försäljningen innehar FastPartner 611 212 egna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningspriciper.

Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,50 kr för 2011.

AKTIEN & AKTIEÄGARNA forts.

KURSUTVECKLING OCH HANDEL, 2007–2011

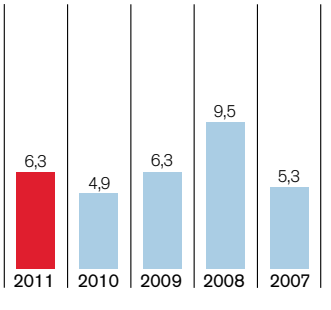


FASTPARTNERAKTIEN UNDER 5 ÅR

	2011	2010	2009	2008	2007
Börkurs vid årets slut, kr	40,0	46,9	31,8	18,4	32,8
Börsvärde vid årets slut, mkr	2 031	2 381	1 614	934	1 666
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,70	3,91	4,23	4,37	3,34
Resultat per aktie, kr	4,43	10,01	0,68	-1,52	7,16
Eget kapital per aktie, kr	39,4	37,2	29,2	30,3	33,6
Utdelning per aktie, kr	2,50*	2,30	2,00	1,75	1,75
Direktavkastning, %	6,3	4,9	6,3	9,5	5,3
Totalavkastning, %	-9,8	53,8	82,3	-38,6	-17,9

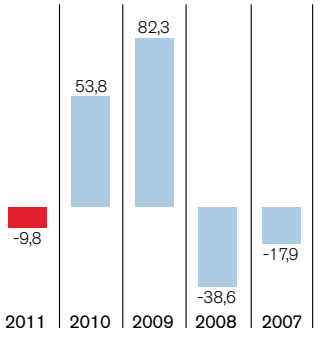
*Av styrelsen föreslagen utdelning.

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %



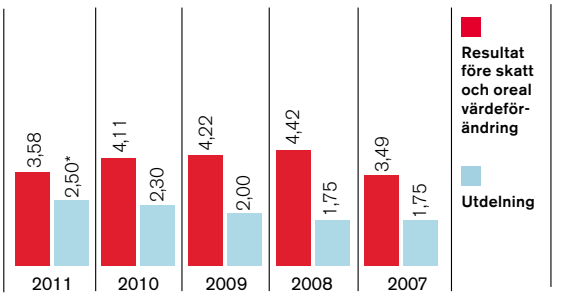
Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %



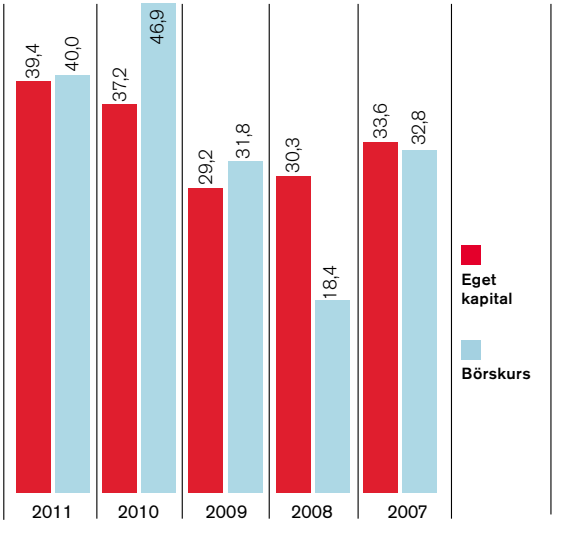
Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid året början.

RESULTAT FÖRE SKATT OCH OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING, PER AKTIE



*Av styrelsen föreslagen utdelning

EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS



DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB*	38 254 000	75,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 822 802	7,5
JP Morgan Bank	1 055 000	2,1
Skandinaviska Enskilda Banken S.A., NQI	700 000	1,4
Fjärde AP Fonden	570 938	1,1
	44 402 740	**87,5**
Övriga	6 365 260	12,5
Antal utestående aktier	50 768 000	100,0
FastPartner AB	2 943 212	
Totalt utgivna	**53 711 212**	

*Varav 3 000 (3 000) aktier är utlånade till Remium AB och 60 000 (60 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2011-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Marknadsvärde (KSEK)
1–1 000	1 058	71,3	395 608	0,8	15 824
1 001–2 000	167	11,2	276 590	0,5	11 064
2 001–5 000	115	7,8	407 579	0,8	16 303
5 001–1 0000	61	4,1	491 114	1,0	19 645
10 001–20 000	26	1,8	375 548	0,7	15 022
20 001–50 000	16	1,1	568 105	1,1	22 724
50 001–100 000	13	0,9	853 572	1,7	34 143
100 001–	27	1,8	47 399 884	93,4	1 895 995
Summa utestående aktier	**1 483**	**100**	**50 768 000**	**100**	**2 030 720**
FastPartner AB	1		2 943 212		
Summa 2011-12-31	**1 484**		**53 711 212**		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Verksamheten 2011

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har genom förvärv fortsatt att expandera med bland annat förvärven av de fem stadsdelscentrumen Hässelby, Älvsjö, Bredäng, Rinkeby och Tensta, tre fastigheter i Stockholms City samt en fastighet i Märsta och en i Gävle. Inga avyttringar har skett under året.

Den finansiella oro som rått i omvärlden under 2011 har gjort att Riksbanken tvingats justera sin ränteprognos och de räntehöjningar som Riksbanken gjorde under första halvåret 2011 stagnerade under hösten och sedan sänktes återigen räntan på det sista mötet innan nyår. Totalt sett har 2011 innuburit ökade räntekostnader för FastPartner vilket påverkat finansnettot negativt. Även om den rörliga räntedelen höjs ligger dock bankernas marginaler fast enligt gällande kreditavtal.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och delvis till högre hyror igen.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen med 80 procent av intäkterna och i Gävleborg med 11 procent av intäkterna.

Vid årets början ägde FastPartner 85 fastigheter, till ett redovisat värde av 5 099,4 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 523 421 kvadratmeter. Vid årets slut ägde FastPartner 107 fastigheter, till ett redovisat värde av 5 990,3 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2011 till 648 501 kvadratmeter.

Under 2011 har FastPartner förvärvat 25 fastigheter, 17 fastigheter i samband med förvärvet av de fem stadsdelscentrumen runt om i Stockholm, tre fastigheter i Stockholm City med tillträde den 1 februari 2012, fastigheten Näringen 15:6 i Gävle, fastigheten Märsta 1:198 i Märsta Centrum, fastigheten Hyveln 1 i Tibro och fastigheterna Kortedala 37:3 och Pottegården 3 i Göteborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa 25 fastigheter uppgår till cirka 133 000 kvadratmeter. Under 2011 har inga avyttringar skett.

FastPartner är också hälftenägare till tio andra fastigheter. Nio av dessa fastigheter ägs sedan 2006 av ett med Property Group A/S gemensamägt bolag, FastProp Holding AB. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 70 439 kvadratmeter och består till 87 procent av kommersiella lokaler och 13 procent av bostäder. Fastighetsbeståndet förvaltas av FastPartner som även sköter den administrativa förvaltningen av bolagen. Med tillträdesdag den 1 februari 2012 har FastPartner förvärvat resterande 50 procent av dessa fastigheter. Under 2011 har FastParner tillsammans med Svensk Fastighetsfond genom ett gemensamägt bolag förvärvat fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna. Fastigheten inrymmer idag Lidls centrallager och den uthyrningsbara ytan uppgår till 29 716 kvadratmeter.

Fastighetsvärdering

Under 2011 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 224,6 MSEK avser 231,9 MSEK beståndet i region Stockholm och -7,4 MSEK beståndet i Gävleborg. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt och nyförvärv. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 6,7 (6,5) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 464,7 (414,1) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2010.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 2 305,1 (2 137,4) MSEK, och utgörs av 799 (574) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 555,6 (433,0) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,1) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 7,7 (7,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 9,4 (7,5) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2011 uppgår till 336,4 (637,5) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 224,6 (449,5).

Driftnettot uppgår till 294,5 (246,7) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter då hyresintäkter under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2010, men även av lägre driftskostnader. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 187,9 (198,6) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretagen FastProp Holding AB och Arena Real AB. Resultatandelarna för 2011 uppgår till 1,3 (5,0) MSEK. Minskningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av ökade finansiella kostnader till följd av högre upplåning på grund av fastighetsförvärv och högre marknadsränta.

Förvaltning av kapital

Förvaltat kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 5 797,4 (5 177,1) varav eget kapital utgör 1 998,4 (1 890,5) MSEK och lånat kapital 3 799,0 (3 286,6).

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital skall ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna. Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

FastPartners målsättning är en soliditet på mellan 25–35 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 30,4 (32,3) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,5 (3,8) ggr. Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2011 uppgår till 11,6 (30,1) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2011 om 2,50 (2,30) kronor/aktie uppgår till 73,0 (56,0) procent av detta belopp. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning.

Finansiering

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 3 832,5 (3 522,4) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 3 495,0 (2 983,1) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder 1 362,6 (1 732,4) MSEK. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2012.

FastPartner emitterade i oktober månad 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har ett slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidslösas av FastPartner efter två år.

Gentemot samtliga långivare har FastPartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. FastPartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgår till 25,2 (26,9) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till -121,9 (-73,9) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -118,9 (-61,3) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 194,6 (308,4) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 3,5 (2,6) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Allenex. Bolaget noterades på Stockholms fondbörs i december 2006. Kursutvecklingen under året har varit negativ och ingår i FastPartners resultat som en orealiserad värdeförändring med -55,4 (-26,4) MSEK. Under fjärde kvartalet 2011 har FastPartner medverkat i en nyemission i Allenex. FastPartners del i nyemissionen uppgick till 38,1 MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 185,6 (195,4) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 224,2 (228,7) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -663,9 (-426,0) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 512,4 (284,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till -91,7 (200,8) MSEK. Förändringen förklaras främst av att FastPartner har förvärvat fastigheter kontant samt att inga fastighetsförsäljningar har skett under 2011.

Investeringar och försäljningar

Under 2011 förvärvade FastPartner 25 (4) fastigheter för 857,0 (303,3) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 133 000 (28 000) kvadratmeter. Tre av dessa fastigheter tillträds först den 1 februari 2012. Fastigheterna avser framförallt kontors- och lagerfastigheter. Samtliga fastighetsförvärv har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 47,3 (168,3) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Under 2011 har 0 (6) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 29 (29) anställda, varav 10 (10) kvinnor och 19 (19) män. Medelantalet anställda har under året varit 29 (29), varav 10 (10) kvinnor och 19 (19) män.

Årsstämman 2011 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla:

Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för år 2012 ska vara de samma som för år 2011.

I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 5 991 (5 184) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 399 (1 459) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 620 (620) kSEK varav ordföranden erhållit 215 (215) kSEK och övriga ledamöter 90 (90) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 45 (45) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Miljö och energi

FastPartner har fortsatt att arbeta med miljö- och energifrågor under 2011. Sänkning av energiförbrukning har varit en prioriterad fråga under året. I fastighetsbeståndet analyseras och prioriteras de fastigheter som har störst förbättringspotential på miljösidan och tillika kostnadssidan. Arbetet fortgår med att konvertera olje- och eluppvärmning till fjärrvärme eller bergvärme. I Västberga har fönsterbyten fortsatt samt ombyggnad till fjärrvärme istället för direktel i fastigheten Timpenningen 5. I fastigheten Päronet 2 i Sundbyberg har energiarbetet fortsatt efter att olja bytts ut mot fjärrvärme år 2010. Nu byts fönster till mer energieffektiva fönster. I fastighetsbeståndet generellt fortsätter energiåtgärder med takisolering, utbyte av värmeväxlare samt fönster och styr- och reglerutrustning. Energiförbrukningen har sänkts från år 2006 till år 2011 med mer än 26 procent. Vattenförbrukningen har under samma period sänkts med 22 procent. Dessa sänkningar sporrar oss till fortsatt arbete med att förbättra miljön. Investeringar i inomhusmiljöer har förutom värdet av förbättrad arbetsmiljö också fördelen av en snabb payoff på investeringarna.

De fastigheter som kommer att nyproduceras framöver kommer samtliga att certifieras enligt GreenBuilding. I samband med certifieringen tas ett nytt energiledningssystem fram. Bolagets Miljö- och Energipolicy har förstärkts och inom organisationen finns en huvudansvarig för bolagets miljö- och energifrågor.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 246,3 (229,6) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 214,3 (141,0) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag om 172,0 (0) MSEK samt av högre räntekostnader till följd av högre marknadsränta och högre upplåning och att inga försäljningar har skett under året.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 144,2 (253,5) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -602,0 (-74,6) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag till dotterbolag om 106,8 (88,1) MSEK.

Vid moderbolagets årsstämma 2011 lämnade årsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företags- eller fastighetsförvärv. Detta bemyndigande har hittills inte utnyttjats.

Aktier

Totalt antal utgivna aktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner vid räkenskapsårets slut innehar 2 943 212 (2 943 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret. FastPartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 5,5 (5,5) procent av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,51 (9,51) kronor/aktie. Efter räkenskapsårets slut har FastPartner har avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhåll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört på senare tid. Efter försäljningen innehar FastPartner 611 212 egna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningspriciper.

Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i FastPartner AB. Compactors Fastigheter AB ägarandel uppgår till 75,4 (75,4) procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång
FastPartner har förvärvat resterande 50 procent av de nio delägda fastigheterna i Gävle med tillträde den 1 februari 2012. Den uthyrningsbara ytan för dessa nio fastigheter uppgår till 70 439 kvadratmeter.

FastPartner har tillträtt tre fastigheter i Stockholms City med tillträdesdag 1 februari 2012. Den uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgår till 7 500 kvadratmeter.

FastPartner har under februari upptagit nya lån om 180 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhåll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört på senare tid.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer
FastPartner har genom ett antal förvärv i slutet av 2011 fortsatt att fokusera på Stockholmsområdet. Detta är en trend som kommer att fortsätta och förstärkas under 2012. FastPartner hoppas kunna genomföra förvärv om cirka 400–500 MSEK i Storstockholm under året. Skälet till detta är att Stockholm är det enda egentliga tillväxtområdet i landet med en årlig inflyttning om cirka 35 000–40 000 personer.

Inför en mer osäker finansieringsmarknad har FastPartner valt att binda räntan under fem år för en miljard kronor av bolagets låneportfölj. Resterande, cirka 70 procent av låneportföljen, ligger fortfarande med korta räntebindningstider. FastPartners bedömning är att både marginaler och interbankräntor kommer att vara lägre mot slutet av 2012 än vad som är fallet i dagsläget. FastPartner kommer därför att avvakta med att slutförhandla de ramavtal som löper ut under andra halvåret 2012.

Kreditmarknaden kommer förmodligen att vara restriktiv under hela 2012 vilket innebär att de svenska bankerna kommer att prioritera kunder med god soliditet och relativt låga belåningsnivåer. Med utgångspunkt av detta har FastPartner nyligen genomfört en försäljning av egna tidigare återköpta aktier, vilket stärkt det egna kapitalet med cirka 102 MSEK.

Hyresmarknaden präglas av en bra efterfrågan men samtidigt en viss ständig pågående industriell omstrukturering vilket innebär att vakansnivån beräknas ligga i stort oförändrad kring tio procent. Hyresnivåerna förbättras dock genom den omflyttning som sker inom beståndet genom att en kvalitetsmässig uppgradering ofta sker i samband med nyuthyrning eller byte av hyresgäst.

På sidorna 48–49 återfinns en utförlig beskrivning av bolagets risker samt hur FastPartner jobbar för att hantera dessa risker.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	91 815 595
Årets resultat	103 635 504
Summa	**195 451 099**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 2,50 kronor/aktie	132 750 000
Balanseras i ny räkning	62 701 099
Summa	**195 451 099**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 31 december 2011, det vill säga 50 768 000 aktier, samt avyttrade egna aktier under mars 2012 om 2 332 000 aktier, totalt 53 100 000 aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
Motivering
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2011. Vidare tillämpar koncernen även RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 1 998,4 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 824,2 MSEK av vilka 195,4 MSEK är utdelningsbara. Under året har det utdelningsbara egna kapitalet påverkats, med ett belopp om -70,5 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 132,7 MSEK och utgör 70,6 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 73,0 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelning skall uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Likviditet och soliditet
Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagen utdelning med 0,5 procentenheter från 30,4 procent till lägst 29,9 procent.

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

Stockholm den 16 mars 2012
Styrelsen

Bolagsstyrningsrapport

FastPartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm.

BOLAGSSTYRNING INOM FASTPARTNER

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad bidrar till att beslutssystemen fungerar effektivt. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s.k. koden och genom självreglering.

FastPartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. FastPartner har under 2011 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

Enligt Svensk kod skall suppleanter till bolagsstämmovalda styrelseledamöter inte utses. I FastPartner är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av FastPartners verksamhet fördelas mellan styrelsen och verkställande direktören ("VD"). FastPartner arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

AKTIEÄGARNA

FastPartners aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 537,1 MSEK fördelat på 53 711 212 aktier. Av dessa uppgår FastPartners egna innehav till 2 943 212 aktier motsvarande 5,5 procent av antalet registrerade aktier vid räkenskapsårets slut. FastPartner har i mars månad 2012 avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhåll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört på senare tid. Efter avyttringen uppgår FastPartners egna innehav till 611 212 aktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade aktier.

I FastPartner har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitaldel i bolaget. Följande direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget per den 31 december representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

INNEHAV	ANDEL AV RÖSTETALET, %
Compactor Fastigheter AB	75,4

FastPartners ägarstruktur framgår av sidan 55.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är FastPartner AB och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholm. Föremål för bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i FastPartners bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl.a. aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.fastpartner.se

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma 2011

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 28 april 2011. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 2,30 kronor per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2010.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Ewa Glennow, Lars Karlsson, Peter Lönnquist, Lars Wahlqvist och Peter Carlsson. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.

- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av aktier för bolags- och fastighetsförvärv.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- Beslut att ändra bolagsordningen, avseende kallelse till bolagsstämma, i enlighet med styrelsens förslag.
- Beslut att välja Deloitte AB som revisionsbolag för de kommande fyra åren med Kent Åkerlund som huvudansvarig revisor.

Vid räkenskapsårets utgång hade styrelsen ej utnyttjat bemyndigandet gällande beslut om nyemission av aktier, förvärv eller överlåtelse av egna aktier. Under mars månad 2012 har FastPartner avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie. Efter genomförd avyttring uppgår det totala antalet utestående aktier i FastPartner till 53 100 000 varutöver FastPartner fortsatt innehar 611 212 återköpta aktier. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört under senare tid.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2012

Årsstämma 2012 kommer att hållas i Stockholm den 26 april 2012. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

VALBEREDNING

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och lämna förslag till val av stämmoordförande, val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, val av revisor, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägares intressen. Koden har fastställt oberoenderegler för valberedningen. Dessa innebär att minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. I koden finns också bestämmelser som reglerar oberoendet i de fall att styrelseledamöter ingår i valberedningen.

FastPartner har en valberedning bestående av tre representanter. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämma.

Valberedningen består av följande personer:

- Anders Keller*, ordförande i valberedningen, som företrädare för eget aktieinnehav.
- Annika Johannesson* som företrädare för familjen Johannessons aktieinnehav.
- Roland Martin-Löf* som företrädare för eget aktieinnehav.

* Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

Anders Keller är suppleant i styrelsen.

STYRELSEN

Enligt FastPartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 65. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i FastPartners organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som skall hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling.

Styrelsens arbete 2011

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten, varav ett konstituerande styrelsemöte i april 2011. Revisorn har deltagit på två av dessa styrelsemöten. Enligt styrelsebeslut skall revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år.

Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen.

Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, väsentliga projekt och det aktuella affärsläget. Kvartalsvis rapporteras koncernens utfall mot budget och prognoser och under december månad behandlas budget och affärsplan för nästkommande år. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier.

Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen, varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2011

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	215	7 av 7
Peter Carlsson	2008	Ja	90	6 av 7
Ewa Glennow	2005	Ja	90	7 av 7
Lars Karlsson	2000	Ja	90	6 av 7
Lars Wahlqvist	1987	Ja	90	7 av 7
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	45	7 av 7

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglerna för styrelseledamöter i Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag.

Inför årsstämman 2011 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen samt övriga fastställda policys och riktlinjer. VD skall ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. FastPartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 64.

Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen.

Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 26 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska FastPartners årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om fyra år. Vid årsstämman 2011 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2015. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund. Styrelsen träffar revisorn minst en gång per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policies och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för verkställande direktören avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska situation. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. Minst en gång per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL TILL DEN DEL DEN AVSER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2011 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. FastPartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policys kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och IT-policy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen. Utöver detta finns inom bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar och skatter.

Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i balansräkningen. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna.

Bolagets risker finns utförligt beskrivna på sidorna 48–49.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Information och kommunikation

Interna policys och riktlinjer är kommunicerade och finns tillgängliga för samtliga anställda. Därutöver ligger det löpande ansvaret att informera avdelningarna på respektive chef inom organisationen.

Hantering av både den interna och den externa informationen finns angiven i bolagets informationspolicy.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Ledning

SVEN-OLOF JOHANSSON (1)
Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen och styrelseledamot i Allenex AB och föreslagen styrelseledamot i NCC AB.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 38 254 000
(förra året: 38 254 000).

PER SJÖLING (2)
Stockholm, född 1951.
Marknadschef.
Anställd år: 1998.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

DANIEL GERLACH (3)
Stockholm, född 1976.
Ekonomichef.
Anställd år: 2009.
Antal aktier i FastPartner: 1 000
(förra året: 0).

ANDERS SVENSSON (4)
Stockholm, född 1967.
Regionchef.
Anställd år: 2010.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

ANDERS SVENSSON (5)
Gävle, född 1950.
Regionchef.
Anställd år: 2003.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

HÅKAN BOLINDER (6)
Stockholm, född 1963.
Regionchef.
Anställd år: 2004.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

JOHAN BÖCKERT (7)
Stockholm, född 1965.
Regionchef.
Anställd år: 2005.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

SVANTE HEDSTRÖM (8)
Stockholm, född 1961.
Fastighetschef.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 7 455
(förra året: 4 600).

Styrelse och revisorer

PETER LÖNNQUIST (1)
Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Bl a ordf i Marginalen Bank Bankaktiebolag och Cellmax Technologies AB. Kurator i Spendrups ägarstiftelser och ledamot i Exenser Technologies AB.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON (2)
Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: Bl a Millnet AB, Litium Affärs-kommunikation AB, Arkub AB, TelliQ AB, Medius AB, Gothia AB, Dynamic Code AB och AB Möbelvärlden.se.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

EWA GLENNOW (3)
Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör i Marginalen Bank Bankaktiebolag.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2005.
Övriga uppdrag: VD och styrelseledamot i Marginalen Bank Bankaktiebolag, Marginalen AB, Kredit AB Marginalen samt styrelseledamot i ESCO Marginalen AB och Fastighets AB Marginalen.
Antal aktier i FastPartner: 10 000 (förra året: 10 000).

PETER CARLSSON (4)
Stockholm, född 1954.
Country Manager DNB Sverige.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2008.
Övriga uppdrag: Ledamot i Sv Bankföreningen, DNB Asset Management, Svensk Fastighets-förmedling och SalusAnsvar AB.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

LARS WAHLQVIST (5)
Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Antal aktier i FastPartner: 40 000 (förra året: 65 612).

ANDERS KELLER (6)
(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur.kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Bl a ordf i Zeafex AB, Travel Support & Services AB och v ordf i Grupptalan mot Skandia.
Antal aktier i FastPartner direkt och indirekt: 22 650 (förra året: 16 250).

REVISORER

DELOITTE AB

KENT ÅKERLUND
Huvudansvarig auktoriserad revisor.
Född 1974.

1

2

3

4

5

6

Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2011	2010	2009	2008	2007
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	187,9	198,6	214,7	221,8[1]	170,0
Hyresintäkter	464,7	414,1	410,9	488,2	381,5
Fastighetskostnader	-170,2	-167,4	-146,7	-142,9	-128,8
Driftnetto	294,5	246,7	264,2	345,3	252,7
Central administration	-17,3	-14,7	-16,1	-15,2	-14,1
Andel i intresseföretags resultat	1,3	5,0	-	-0,6	4,4
Finansnetto	-96,7	-47,0	-37,7	-105,0	-66,2
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	181,8	208,6	214,0	224,5	176,8
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	224,6	449,5	-87,1	-282,3	357,9
Finansiella instrument	-70,0	-20,6	48,5	-50,0	-63,0
Skatt					
Aktuell skatt	-22,1	-19,1	-3,6	-3,1	-5,2
Uppskjuten skatt	-89,6	-110,1	-137,2	33,8	-102,7
Resultat efter skatt	224,7	508,3	34,6	-77,1	363,8
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	5 990,3	5 099,4	3 815,7	3 820,8	3 943,5
Fastigheter under uppförande	-	-	613,1	371,8	-
Övriga anläggningstillgångar	362,1	371,0	392,4	314,1	396,4
Omsättningstillgångar	53,7	117,9	121,9	170,7	92,3
Likvida medel	170,1	261,8	61,0	4,3	150,6
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	3 795,0	3 283,1	2 997,0	2 774,6	2 469,0
Övriga långfristiga skulder	4,0	3,5	5,4	3,3	1,3
Kortfristiga skulder	230,2	215,5	170,7	180,0	164,1
Uppskjuten skatteskuld	548,6	457,5	347,3	210,1	243,8
Eget kapital	1 998,4	1 890,5	1 483,7	1 537,9	1 704,6
Balansomslutning	6 576,2	5 850,1	5 004,1	4 705,9	4 582,8
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	185,6	195,4	211,0	186,4	173,5
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	224,2	228,7	275,5	118,2	177,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-711,5	-212,0	-350,7	-529,9	-414,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	395,6	184,1	131,9	265,4	165,1
Årets kassaflöde	-91,7	200,8	56,7	-146,3	-71,8
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 773 125	50 838 275
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 792 100
NYCKELTAL					
Soliditet %	30,4	32,3	29,6	32,7	37,2
Räntetäckningsgrad ggr	2,5	3,8	4,5	2,7	2,7
Avkastning på eget kapital %	11,6	30,1	2,3	-4,8	23,2
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/aktie	3,70	3,91	4,23	4,37	3,34
Resultat kronor/aktie	4,43	10,01	0,68	-1,52	7,16
Rörelsens kassaflöde kronor/aktie	3,66	3,85	4,16	3,67	3,41
Eget kapital kronor/aktie	39,4	37,2	29,2	30,3	33,6
Börskurs vid årets slut	40,0	46,9	31,8	18,4	32,8
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	88,7	89,1	91,3	91,5	90,3
Driftnetto %	5,4	5,7	7,1	7,6	7,1
Överskottsgrad %	63,4	59,6	64,3	66,0	66,0

[1] Inklusive engångsersättning om 67,8 MSEK.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %
Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad
Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor, i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader
Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt i fastighetsrörelsen med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Hyresvärde
Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd
Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %
Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %
Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntebärande skulder
Skulder som löper med avtalad ränta.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad för uppskjuten skatt, %
Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Aktiens direktavkastning, %
Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

Aktiens totalavkastning, %
Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid årets början.

Eget kapital per aktie
Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

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

Resultat per aktie
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2011	2010
Hyresintäkter	3	464,7	414,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-75,7	-81,8
Reparation och underhåll		-37,0	-33,7
Fastighetsskatt		-18,3	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-16,0	-15,3
Fastighetsadministration och marknadsföring		-23,2	-21,4
Driftnetto		**294,5**	**246,7**
Central administration	5	-17,3	-14,7
Orealiserade värdeförändring på fastigheter	8	224,6	449,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	-	18,6
Andel i intresseföretags resultat	14	1,3	5,0
Resultat före finansiella poster	26	**503,1**	**705,1**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	25,2	26,9
Finansiella kostnader	7	-121,9	-73,9
Värdeförändringar finansiella instrument	8	-70,0	-20,6
Resultat före skatt		**336,4**	**637,5**
Aktuell skatt	9	-22,1	-19,1
Uppskjuten skatt	9	-89,6	-110,1
ÅRETS RESULTAT		**224,7**	**508,3**
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**224,7**	**508,3**
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per aktie		4,43	10,01
Genomsnittligt antal aktier		50 768 000	50 768 000
Antal utestående aktier		50 768 000	50 768 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	5 990,3	5 099,4
Maskiner och inventarier	11	1,4	1,5
Summa		5 991,7	5 100,9
Aktier och andelar	13, 22	112,3	129,5
Andelar i intresseföretag	14	52,1	48,8
Andra långfristiga fordringar	15	196,3	191,2
Summa		360,7	369,5
Summa anläggningstillgångar		6 352,4	5 470,4
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		5,4	16,3
Övriga fordringar		19,2	69,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	29,1	31,8
Likvida medel	17	170,1	261,8
Summa omsättningstillgångar		223,8	379,7
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 576,2**	**5 850,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		1 461,3	1 353,4
Summa eget kapital		1 998,4	1 890,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	2 432,4	1 550,7
Övriga långfristiga skulder	20	4,0	3,5
Uppskjuten skatteskuld	9	548,6	457,5
Summa		2 985,0	2 011,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 362,6	1 732,4
Leverantörsskulder		33,6	66,8
Övriga skulder	20	102,2	63,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	94,4	85,6
Summa		1 592,8	1 947,9
Summa skulder		4 577,8	3 959,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 576,2**	**5 850,1**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	4 083,0	3 511,4
Eventualförpliktelser	25	65,5	12,0

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2011	2010
Hyresintäkter	3	246,3	229,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-44,4	-49,1
Reparation och underhåll		-20,3	-20,1
Fastighetsskatt		-9,2	-9,0
Tomträttsavgälder/arrenden		-5,4	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring		-18,0	-18,3
Driftnetto		**149,0**	**127,5**
Central administration	5	-13,4	-11,8
Resultat före finansiella poster	26	**135,6**	**115,7**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	138,1	136,3
Finansiella kostnader	7	-160,9	-119,9
Försäljning aktier och andelar		-	35,0
Resultat från andelar i dotterbolag		172,0	-
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	-70,5	-26,1
Resultat före skatt		**214,3**	**141,0**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-106,8	-88,1
Resultat före skatt		107,5	52,9
Aktuell skatt	9	-7,3	-14,9
Uppskjuten skatt	9	3,4	0,6
ÅRETS RESULTAT		**103,6**	**38,6**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	11-12-31	10-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	1,0	1,2
Summa		1,0	1,2
Andelar i koncernföretag	12	2 072,0	1 966,7
Fordringar hos koncernföretag		3 477,3	3 030,7
Aktier och andelar	13, 22	112,3	129,5
Andelar i intresseföretag	14	42,0	40,0
Andra långfristiga fordringar	15	187,1	182,4
Summa		5 890,7	5 349,3
Summa anläggningstillgångar		5 891,7	5 350,5
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,6	15,5
Övriga fordringar		13,9	9,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21,2	31,4
Likvida medel	17	144,2	253,5
Summa omsättningstillgångar		182,9	310,0
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 074,6**	**5 660,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		91,8	170,0
Årets resultat		103,6	38,6
Summa eget kapital		824,2	837,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 382,4	914,8
Skulder till koncernföretag		1 921,9	1 978,9
Övriga långfristiga skulder	20	2,5	5,7
Summa		4 306,8	2 899,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	776,5	1 725,6
Leverantörsskulder		22,8	64,7
Övriga skulder		64,6	51,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	79,7	82,4
Summa		943,6	1 923,7
Summa skulder		5 250,4	4 823,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 074,6**	**5 660,5**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	4 424,2	3 817,3
Eventualförpliktelser	25	936,5	730,9

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2009-12-31	50 768 000	537,1	946,6	0,0	1 483,7
Utdelning 2 kronor/aktie			-101,5	-	-101,5
Årets totalresultat			508,3	-	508,3
Eget kapital 2010-12-31	50 768 000	537,1	1 353,4	-	1 890,5
Utdelning 2,30 kronor/aktie			-116,8	-	-116,8
Årets totalresultat			224,7	-	224,7
Eget kapital 2011-12-31	50 768 000	537,1	1 461,3	-	1 998,4

Moderbolaget MSEK	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2009-12-31	50 768 000	537,1	91,7	271,5	900,3
Utdelning 2 kronor/aktie				-101,5	-101,5
Årets totalresultat				38,6	38,6
Eget kapital 2010-12-31	50 768 000	537,1	91,7	208,6	837,4
Utdelning 2,30 kronor/aktie				-116,8	-116,8
Årets totalresultat				103,6	103,6
Eget kapital 2011-12-31	50 768 000	537,1	91,7	195,4	824,2

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 537,1 MSEK och består av 53 711 212 stycken registrerade aktier till ett kvotvärde om 10 kr/st, varav 2 943 212 stycken aktier fanns i eget förvar vid räkenskapsårets slut.

Reservfond: Syftet med reservfonden är att avsätta vinstmedel för att möta eventuella framtida förluster.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp. Moderbolagets balanserade vinstmedel utgör underlag för bolagsstämman att besluta om årets utdelning.

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	Not	2011	2010	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		336,4	637,5	107,5	52,9
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,4	0,1	0,2	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-154,6	-427,0	70,5	26,1
Resultat försäljning av andelar		-	-		-
Övriga poster		-1,0	-18,3	-0,1	-13,1
Erhållna/betalda skatter		4,4	3,1	2,2	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**185,6**	**195,4**	**180,3**	**66,3**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27	61,7	-24,3	20,3	39,2
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	27	-23,1	57,6	-49,4	57,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**224,2**	**228,7**	**151,2**	**162,6**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	10	-663,9	-426,0	-	-
Försäljning av fastigheter		-	184,0	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-47,6	1,2	-602,0	-306,8
Försäljning av andelar		-	30,2	-	232,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-711,5**	**-210,6**	**-602,0**	**-74,6**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande och lösen av lån		512,4	284,2	458,3	215,6
Lämnade utdelningar		-116,8	-101,5	-116,8	-101,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**395,6**	**182,7**	**341,5**	**114,1**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-91,7**	**200,8**	**-109,3**	**202,1**
Kassabehållning vid årets ingång	17	261,8	61,0	253,5	51,4
Kassabehållning vid årets slut	17	170,1	261,8	144,2	253,5

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

FastPartner AB (publ) (556230–7867) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm på listan för medelstora bolag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter.

Styrelsen och verkställande direktören har per 16 mars 2012 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 26 april 2012 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER
ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med årsredovisningslagen, RFR 2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 Förvaltningsfastigheter och i not 23 Verkligt värde finansiella instrument.

De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2011; Ändringar i IAS 24 Upplysningar om närstående. Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering. Förbättringar av IFRSer 2010. Ändringar i IFRIC 14 IAS 19 - Begränsningar av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan. IFRIC 19 Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument.

Ovanstående ändringar och nya tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2011.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IASB har även givit ut ytterligare ändringar i ett antal standarder innefattande Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument. IFRS 10 Consolidated Financial Statements. IFRS 11 Joint Arrangements. IFRS 12 Disclosure of Interest of Other Entities. IFRS 13 Fair Value Measurement. Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändring i IAS 12 Inkomstskatter. Ändring i IAS 19 Ersättningar till anställda. Ändringar i IAS 27 Koncernredovisning och separata rapporter. Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag.

Bolaget bedömer att de standarder och tolkningar som ska tillämpas från räkenskapsåret 2011 inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Bolaget analyserar för närvarande effekten på koncernens finansiella rapporter av övriga standarder och tolkningar.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterbolag

Dotterbolag är de bolag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat" . Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

FastPartner klassificerar långfristiga värdepappersinnehav som ses som riskkapitalinvesteringar som finansiella instrument, även om de i övrigt skulle klassificera sig som intressebolag enligt IAS 28. Innehaven värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

Joint ventures

Ett joint venture är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTRAPPORTERNG
I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt.

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER
Hyresintäkter
Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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

Koncernen som leasetagare
Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet.

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

Koncernen som leasegivare
Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförts till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny-, till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

FINANSIELLA INSTRUMENT
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

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

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Aktier och andelar
Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven som ses som riskkapitalinvesteringar som finansiella instrument.

Innehavet av egna aktier har inte redovisats som finansiell tillgång, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar
Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras dem som övriga fordringar. Dessa fordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar
Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringarna redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Reservering för befarade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel
I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder
Låneskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförbara utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde.

Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som FastPartner uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästanpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter.

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2011 är det DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För FastPartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

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

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

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Neskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den utsprunliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen.

Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. FastPartner redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsenliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

SKATT

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot totalresultatet, varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas mot totalresultatet.

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inneburit att koncernbidrag inte längre redovisas mot eget kapital. Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar ska redovisas över resultaträkningen. Ändringar i RFR 2 avseende koncernbidrag har medfört att jämförelsetalen har justerats. Övriga förändringar i RFR 2 har inte haft någon väsentlig effekt på moderbolagets finansiella rapporter.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt.

Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som del av anskaffningsvärdet.

Förvaltning i kommission
Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderbolaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderbolaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

Uppskjuten skatt
De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 26,3 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 73,7 procent som bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren.

Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en bokslutsdisposition respektive utdelningsintäkt i resultaträkningen.

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra indentifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Ingen hyresgäst står inför mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Från och med 1 januari 2011 har FastPartner ändrat sin segmentsredovisning. Segmentet Väst har tagits bort och ingår som en del av vårt ena Stockholmssegment, Stockholm 2. Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta. Segmentet Gävleborg är oförändrat.

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncernge-mensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hyresintäkter	148,6	126,7	206,2	183,7	60,2	56,6	49,7	47,1	464,7	414,1			464,7	414,1
Fastighetskostnader	-59,0	-55,0	-63,2	-59,7	-27,3	-27,9	-20,7	-24,8	-170,2	-167,4			-170,2	-167,4
Driftnetto	**89,6**	**71,7**	**143,0**	**124,0**	**32,9**	**28,7**	**29,0**	**22,3**	**294,5**	**246,7**			**294,5**	**246,7**
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	166,8	301,7	40,8	56,7	24,4	86,4	-7,4	4,7	224,6	449,5			224,6	449,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter		8,6		10,0						18,6			0,0	18,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-11,3	3,6	-58,7	-24,2	-70,0	-20,6
Bruttoresultat	**256,4**	**382,0**	**183,8**	**190,7**	**57,3**	**115,1**	**21,6**	**27,0**	**507,8**	**718,4**	**-58,7**	**-24,2**	**449,1**	**694,2**
Ofördelade poster														
Central administration											-17,3	-14,7	-17,3	-14,7
Andel i intresseföretags resultat									1,3	5,0			1,3	5,0
Finansiella intäkter									25,2	26,9			25,2	26,9
Finansiella kostnader									-113,8	-62,3	-8,1	-11,6	-121,9	-73,9
Resultat före skatt									420,5	688,0	-84,1	-50,5	336,4	637,5
Skatt											-111,7	-129,2	-111,7	-129,2
Periodens totalresultat									**420,5**	**688,0**	**-195,8**	**-179,7**	**224,7**	**508,3**
Förvaltningsfastigheter	2 513,9	1 837,7	2 298,2	2 104,2	624,2	580,3	554,0	541,2	5 990,3	5 099,4			5 990,3	5 099,4
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													360,7	369,5
Inventarier													1,4	1,5
Omsättningstillgångar													53,7	117,9
Likvida medel													170,1	261,8
Summa tillgångar	**2 513,9**	**1 873,7**	**2 298,2**	**2 104,2**	**624,2**	**580,3**	**554,0**	**541,2**	**5 990,3**	**5 099,4**			**6 576,2**	**5 850,1**
Ofördelade poster														
Eget kapital													1 998,4	1 890,5
Långfristiga skulder													2 436,4	1 554,2
Uppskjuten skatteskuld													548,6	457,5
Kortfristiga skulder													1 592,8	1 947,9
Summa eget kapital och skulder													**6 576,2**	**5 850,1**
Årets förvärv och investeringar	473,7	144,2	153,1	306,8	19,4	6,6	20,2	14,0	666,3	471,6			666,3	471,6
Försäljningar		-143,4		-107,1					-	-250,5			-	-250,5

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Hyresvärde	541,5	481,8	282,9	261,9
Hyresrabatter och förluster	-16,3	-15,2	-3,4	-5,2
Vakanser	-61,3	-52,5	-33,2	-27,1
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	0,8	-	-	-
Summa	464,7	414,1	246,3	229,6

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,1) år.

Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -6,3 (-5,6) MSEK.

FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel %
2012	224	70,8	12,7
2013	193	94,0	16,9
2014	224	102,0	18,4
2015	96	96,9	17,5
2016 >	62	191,9	34,5
Summa kommersiella fastigheter	799	555,6	100,0
Bostäder	102	7,7	
P-platser och garage	804	9,4	
Summa	1 705	572,7	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 2 305,1 (2 137,4) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 7,7 (7,4) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2011	2010
Avtalade hyresintäkter år 1	555,6	433,0
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	1 172,9	973,9
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	576,6	730,5
Summa	2 305,1	2 137,4

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm 1	913,7	4,5	200 427
Stockholm 2	1 062,6	4,7	260 490
Stockholm 3	132,4	3,5	62 384
Gävleborg	196,4	3,5	125 200
Summa	2 305,1	4,2	648 501

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 16,0 MSEK (15,3) för 2011. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 27 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2011	2010
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-18,0	-14,0
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-59,1	-47,9
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-37,6	-24,1
Summa	-114,7	-86,0

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Central administration	-17,1	-14,4	-13,2	-11,7
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1
Summa	-17,3	-14,7	-13,4	-11,8

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter	17,9	19,9	130,4	128,5
Utdelningar	2,1	6,5	2,1	6,5
Resultat från finansiella placeringar	5,2	0,5	5,6	1,3
Summa	25,2	26,9	138,1	136,3

På koncerninterna fordringar bokförs i moderbolaget ränteintäkter på reversfordringar avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-118,9	-61,3	-101,5	-51,2
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-57,0	-56,5
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Räntekostnader övriga skulder	-0,6	-1,2	-0,5	-1,2
Summa räntekostnader	-119,7	-62,7	-159,2	-109,1
Övriga finansiella poster	-1,3*	-8,9	-0,8*	-8,7
Pantbrevskostnader	-0,9	-2,3	-0,9	-2,1
Summa övriga finansiella poster	-2,2	-11,2	-1,7	-10,8
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-121,9	-73,9	-160,9	-119,9

* I beloppet ingår orealiserad kursvinst på EUR-lån om 3,4 MSEK.

På koncerninterna skulder bokförs i moderbolaget räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 08 Värdeförändringar

Under året har inga fastigheter avyttrats.
Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2011	2010
Fastigheter		
Realiserade	-	18,6
Orealiserade	224,6	449,5
Summa värdeförändringar fastigheter	224,6	468,1

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 224,6 (468,1) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 224,6 (449,5) avser 232,0 (444,8) MSEK beståndet i Stockholm och -7,4 (4,7) MSEK beståndet i Gävleborg. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,0 (18,6) MSEK beståndet i Stockholm och 0,0 (0,0) MSEK beståndet i Gävleborg.

Under året har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-58,7	-26,1	-58,7	-26,1
Realiserad omvärdering i kortfristiga placeringar	-	1,9	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	-11,3	3,6	-11,8	-
Summa värdeförändringar finansiella instrument	-70,0	-20,6	-70,5	-26,1

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser -55,4 (-26,4) MSEK värdeförändring i innehavet i Allenex AB.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	336,4	637,5	107,5	141,0
Nominell skattesats i Sverige, 26,3%	-88,5	-167,8	-28,3	-37,1
Värdeförändringar finansiella instrument	-17,8	-7,3	-18,5	-7,3
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	-7,5	19,1	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	-	21,7	-	-
Övrig justering avseende uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	-	-0,2	-	-0,2
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	3,8	2,9	44,4	28,1
Korrigering tidigare års taxering/beräkning	-1,7	2,4	-1,5	1,6
Redovisad skattekostnad	-111,7	-129,2	-3,9	-14,3
varav				
Aktuell skatt	-22,1	-19,1	-7,3	-14,9
Uppskjuten skatt	-89,6	-110,1	3,4	0,6
Redovisad skattekostnad	-111,7	-129,2	-3,9	-14,3

Aktuell skatt i moderbolaget 2011 avser till -5,8 MSEK skatt på årets resultat och till -1,5 MSEK korrigering av skatt från tidigare år.

Aktuell skatt i moderbolaget 2010 avser till -16,5 MSEK skatt på årets resultat och till 1,6 MSEK korrigering av skatt från tidigare år.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld -/fordran	2011	2010	2011	2010
Temporära skillnader				
Fastigheter	-2 054,4	-1 690,2	-	-
Uppskjuten skatteskuld 26,3%	-540,3	-444,5	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-48,3	-54,6	-7,2	-8,4
Uppskjuten skatteskuld 26,3%	-12,7	-14,4	-1,9	-2,2
Marknadsvärdering räntederivat	16,9	5,6	11,8	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	4,4	1,4	3,1	-
Uppskjuten skatteskuld	548,6	-457,5	1,2	-2,2

Årets skatt uppgår till -111,7 (-129,2) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 67 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas tidigast i taxeringen 2014 och därför har ingen uppskjuten skattefordran avseende dessa underskott bokförts.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
Förvaltningsfastigheter	2011	2010	2011	2010
Verkligt värde vid årets början	5 099,4	3 815,7	-	-
Omklassificering	-	613,1	-	-
Försäljningar av fastigheter	-	-250,5	-	-
Förvärv av fastigheter	619,0	303,3	-	-
Investeringar	47,3	168,3	-	-
Värdeförändring	224,6	449,5	-	-
Verkligt värde vid årets slut	5 990,3	5 099,4	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastigheter under uppförande	2011	2010	2011	2010
Värde vid årets början	-	613,1	-	-
Omklassificering	-	-613,1	-	-
Värde vid årets slut	-	-	-	-
Taxeringsvärde samtliga fastigheter	2 833,0	2 067,2	-	-

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde.

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med FastPartners egna värdering används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån FastPartners lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet.

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:

- Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år.
- Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 6,7 (6,5) procent. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,6 (6,4) procent, för region Gävleborg är det cirka 7,8 (7,1) procent.

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Åtaganden

FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 75 (25) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5,7	6,3	2,7	3,2
Förvärv	-	0,1	-	-
Investeringar	0,3	0,1	0,1	0,1
Avyttringar och utrangeringar	-0,2	-0,8	-0,2	-0,6
Summa	5,8	5,7	2,6	2,7
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,2	-4,5	-1,5	-1,9
Förvärv	-	-0,1	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,2	0,7	0,1	0,6
Årets avskrivning enligt plan	-0,4	-0,3	-0,2	-0,2
Summa	-4,4	-4,2	-1,6	-1,5
Planenligt restvärde vid årets slut	1,4	1,5	1,0	1,2

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 845
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatris Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 487
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%	114 653
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%	211
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	13 500
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 421
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	17 062
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	1 095
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	50
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%	68 601
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	1 095
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	1 558
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	1 251
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	62 045
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%	8 843
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Summa				**2 071 978**

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Sigtuna	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärve AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

				Koncernen		Moderbolaget	
	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2011	2010	2011	2010
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	(Italien)	3,7	5,3	3,7	5,3
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	57,9	74,6	57,9	74,6
LinkTech AB	556516-1543	16,9%	Linköping	9,5	9,1	9,5	9,1
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	42,5%	Jönköping	28,6	25,7	28,6	25,7
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24,0%	Stockholm	12,0	14,1	12,0	14,1
Northern Star AB	556684-7959	12,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,0%	Uppsala	0,0	0,0	0,0	0,0
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	(England)	0,0	0,0	0,0	0,0
Svensk Fastighetsfond Logistik-fastigheter AB	556797-4919	3,2%	Stockholm	0,1	0,2	0,1	0,2
Övrigt				0,5	0,5	0,5	0,5
Summa aktier och andelar				112,3	129,5	112,3	129,5

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

NOT 14 Andelar i intresseföretag

				Koncernen		Moderbolaget	
	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2011	2010	2011	2010
FastProp Holding AB	556706-5072	50,00%	Stockholm	48,8	48,8	40,0	40,0
Kapitalandel							
Vid årets början				48,8	43,8	40,0	40,0
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-	5,0	-	-
Vid årets slut				48,8	48,8	40,0	40,0
Fast Real AB	556840-4395	50,00%	Stockholm	2,0	-	2,0	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				2,0	-	2,0	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				2,0	-	2,0	-

Not 14 fortsättning

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Arena Real AB	556755-6682	50,00%	Stockholm	1,3	-	0,0	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,0	-	0,0	-
Andel av årets resultat				1,3	-	-	-
Vid årets slut				**1,3**	**-**	**0,0**	**-**
Xenella Holding AB	556871-5477	50,00%	Malmö	0,0	-	0,0	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,0	-	0,0	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				**0,0**	**-**	**0,0**	**-**
Summa andelar i intresseföretag				**52,1**	**48,8**	**42,0**	**40,0**
Kapitalandel							
Vid årets början				48,8	43,8	40,0	40,0
Förvärv av andelar				2,0	-	2,0	-
Andel av årets resultat				1,3	5,0	-	-
Vid årets slut				**52,1**	**48,8**	**42,0**	**40,0**

Innehaven i ovan bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Reversfordringar*	196,3	191,1	187,1	182,4
Fjärrvärmelån	-	0,1	-	-
Summa	**196,2**	**191,2**	**187,0**	**182,4**

*Varav 22 MSEK är en efterställd fordran.

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2012	5,5	2,6
2013	-	-
2014	-	-
2015	2,8	8,2
>2015	7,8	185,4
Summa		**196,2**

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	27,1	12,5	19,3	12,2
Upplupna ränteintäkter	2,0	19,3	1,9	19,2
Summa	**29,1**	**31,8**	**21,2**	**31,4**

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Kassa och banktillgodohavanden	170,1	261,8	144,2	253,5
Likvida medel	**170,1**	**261,8**	**144,2**	**253,5**

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Fastighetslån	3 495,0	2 983,1	2 858,9	2 340,4
Obligationslån	300,0	300,0	300,0	300,0
Checkräkning	-	-	-	-
Summa	**3 795,0**	**3 283,1**	**3 158,9**	**2 640,4**
Varav kortfristig del fastighetslån	-1 362,6	-1 732,4	-776,5	-1 725,6
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	**2 432,4**	**1 550,7**	**2 382,4**	**914,8**
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	31,2	46,6	31,2	46,6
Outnyttjad del	-24,5	-46,6	-24,5	-46,6
Utnyttjat kreditbelopp	**6,7**	**-**	**6,7**	**-**

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2011:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	1 498,6	1 362,6	136,0	2012
	50,0	50,0	0,0	2013
	283,9	283,9	0,0	2014
	300,0*	300,0	0,0	2015
	2 000,0	1 798,5	201,5	2016
Summa	**4 132,5**	**3 795,0**	**337,5**	

* Obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 3 795,0 (3 283,1) MSEK.

FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har ett slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner efter två år.

FastPartner har under 2011 upptagit ett lån i EUR. Lånet uppgår till cirka 31,7 MEUR och har omräknats till balansdagens kurs per 2011-12-31.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 4 132,5 (3 822,4) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 362,6 (1 732,4) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2011. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

NOT 19 Finansiell riskhantering

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets VD och ekonomiavdelning. FastPartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettot beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som FastPartner tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstiden.

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Under 2011 har FastPartner valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ränteswapavtal om totalt 1 miljard kronor med en löptid på fem år. Räntesäkringen omfattar cirka 29 procent av FastPartners totala låneportfölj exklusive obligationslån. Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 2,20 procent exklusive marginal. FastPartners övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 90 dagar som huvudsaklig räntebas.

På sidorna 48–49 i årsredovisningen finns en utförlig beskrivning av riskerna och hur FastPartner arbetar med dessa risker.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2011 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2011-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2012	1 362,6	35,9	3,5	1 498,6
2013	50,0	1,3	4,2	50,0
2014	283,9	7,5	3,2	283,9
2015	300,0*	7,9	6,7	300,0
2016	1 798,5	47,4	3,5	2 000,0
Summa	3 795,0	100,0	3,8	4 132,5

*Obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 3 495,0 (2 983,1) MSEK var per 31 december 2011 3,5 (2,6) procent.

Vid utgången av 2011 uppgick koncernens likvida medel till 170,1 (261,8) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2011 påverka FastPartners resultaträkning med 23,8 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2011 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. På sidorna 48–49 i årsredovisningen finns en utförlig beskrivining av riskerna och hur FastPartner arbetar med dessa risker. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -6,3 (-5,6) MSEK.

	Koncernen	
	2011	2010
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	0,8	1,6
Förfallna 31 – 60 dagar	1,3	0,6
Förfallna mer än 61 dagar	1,9	0,2
Totalt	4,0	2,4

Likviditets- och refinansieringsrisker

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

FastPartner innehar flera kreditavtal med större svenska banker med en total tillgänglig låneram om 3 832,5 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan år 2012 och 2016.

Av koncernens totala lån om 3 795,0 (3 283,1) MSEK löper lån om 1 362,6 MSEK ut under år 2012. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2012.

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Depositioner	3,6	3,5	3,6	3,5
Övriga skulder	0,4	-	-1,1	2,2
Summa	4,0	3,5	2,5	5,7

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förutbetalda hyror	33,6	53,1	46,0	51,6
Upplupna räntekostnader	17,3	9,0	17,1	9,0
Övriga upplupna kostnader	43,5	23,5	16,6	21,8
Summa	94,4	85,6	79,7	82,4

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2011-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	2011-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	129,5	84,1	-	45,4
Förvärv/Försäljning under året	41,5	38,7	-	2,8
Orealiserad värdeförändring	-58,7	-55,0	-	-3,7
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	112,3	67,8	-	44,5

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Litium	Synoco	Övrigt	Totalt
Vid årets början	5,3	25,7	14,2	0,2	45,4
Förvärv/Försäljningar under året	-	2,9	-	-0,1	2,8
Omvärdering 2011 över resultaträkningen	-1,5	-	-2,2	-	-3,7
Vid årets slut	3,8	28,6	12,0	0,1	44,5

Nivå 1 innefattar följande innehav: Allenex och LinkTech. Dessa innehav redovisas som aktier och andelar.

Nivå 3 innefattar innehaven enligt ovan. Innehavet i Alberto Biani är värderat till FastPartners del i substansvärdet av bolaget enligt senast lämnad årsredovisning.

Värdet på innehaven i Litium och Synoco är framtagna baserad på en bedömning av framtida kassaflöden.

Känslighetsanalys för nivå 3:

En förändring av antagen diskonteringsfaktor med +/- 2% för värderingen av Litium och Synoco skulle påverka det bokförda värdet med ca -13 MSEK respektive 15 MSEK.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2010-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	2010-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	183,4	138,2	-	45,2
Förvärv/Försäljning under året	-27,8	-28,0	-	0,2
Orealiserad värdeförändring	-26,1	-26,1	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	129,5	84,1	-	45,4

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Litium	Synoco	Övrigt	Totalt
Vid årets början	7,5	25,7	12,0	0,0	45,2
Förvärv under året	-	-	-	0,2	0,2
Omvärdering 2010 över resultaträkningen	-2,2	-	2,2	0,0	0,0
Vid årets slut	5,3	25,7	14,2	0,2	45,4

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2011-12-31

	Koncernen			
	2011-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-5,6	-	-5,6	-
Årets förändring	-11,3	-	-11,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-16,9	-	-16,9	-

	Moderbolaget			
	2011-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-	-	-	-
Årets förändring	-11,8	-	-11,8	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-11,8	-	-11,8	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:
Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadplats.
Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2010-12-31

	Koncernen			
	2010-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-9,2	-	-9,2	-
Årets förändring	3,6	-	3,6	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-5,6	-	-5,6	-

NOT 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

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

Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 10,8 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 88,1 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

I samband med försäljningen av fastigheterna i Gävle år 2006, lånade FastPartner mot revers ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägs till 50 procent av FastPartner. Lånefordran uppgår vid årets slut till 116,9 MSEK. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Vid årets slut uppgår lånet inklusive kapitaliserad ränta till 33,0 MSEK. Såväl den tekniska som den administrativa förvaltningen av FastProp Holding-koncernen och dess fastigheter sköts av FastPartner. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 1,7 MSEK per år.

I samband med att FastPartner förvärvade 50 procent av aktierna i Arena Real AB under 2011 så lånade FastPartner mot revers ut 34 MSEK till detta bolag. Vid årets slut uppgår lånet inklusive upplupen ränta till 34,5 MSEK.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsinteckningar	4 078,2	3 506,6	-	-
Företagsinteckningar	4,8	4,8	-	-
Andelar	-	-	1 454,0	1 281,6
Fordringar på dotterföretag	-	-	2 970,2	2 535,7
Likvida medel	-	-	-	-
Summa	**4 083,0**	**3 511,4**	**4 424,2**	**3 817,3**

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Borgensåtaganden	65,5	12,0	936,5	730,9
Summa	**65,5**	**12,0**	**936,5**	**730,9**

Moderbolaget är, i egenskap av ägare och komplementär i koncernens handels- och kommanditbolag, ytterst ansvarig för dessa bolags skulder.

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Medelantal anställda	29	29	29	29
varav män	19	19	19	19
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,6	1,7	1,6	1,7
Övriga anställda	13,8	13,4	13,7	13,2
Summa	**15,4**	**15,1**	**15,3**	**14,9**
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	4,4	4,2	4,4	4,2
varav pensionskostnader	2,0	2,0	2,0	2,0
Summa	**4,9**	**4,7**	**4,9**	**4,7**
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,0	0,9	0,9	0,9
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,1	0,0	0,1	0,0
Skatterådgivning	-	0,1	-	0,1
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen har utgått ersättning om 620 (620) kSEK, varav ordföranden erhållit 215 (215) kSEK och övriga ledamöter 90 kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 45 kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2011 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår åtta personer, varav en person har anställts under året. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 5 991 (5 184) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 399 (1 459) kSEK 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.

I FastPartnerkoncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering skall betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner skall kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 1 646 (2 063) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 procent (146 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-13,9	-5,3	-13,6	-5,3
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-0,6	-2,2	-113,3	-110,9

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet.

NOT 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har förvärvat resterande 50 procent av de nio delägda fastigheterna i Gävle med tillträde den 1 februari 2012. Den uthyrningsbara ytan för dessa nio fastigheter uppgår till 70 439 kvadratmeter.

FastPartner har tillträtt tre fastigheter i Stockholms City med tillträdesdag 1 februari 2012. Den uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgår till 7 500 kvadratmeter.

FastPartner har under februari upptagit nya lån om 180 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhåll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört på senare tid.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 mars 2012

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Lars Karlsson

Ewa Glennow

Peter Carlsson

Lars Wahlqvist

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 mars 2012

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i FastPartner AB (publ)
Organisationsnummer 556230-7867

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56–86.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–63 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 16 mars 2012
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM 1

Lunda/Spånga, Sundbyberg, Sthlm Centralt

						FÖRDELNING							
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	10 899	47 431
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 671	46 106
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 525	43 200
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	35 940	173 470
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 688	39 048
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	7 825	20 639
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 678	7 901
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 413	7 415
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 957	21 556
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	813	8 841
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	2 600	17 675
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 558	36 200
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	768	4 938
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 359	9 069
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	625	4 034
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	926	5 443
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	4 592	29 200
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 819	38 893
Stenskärven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 545	51 400
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 361	385	6 656	711	0	0	1 639	19 718	85 600
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	0	2 276
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 545	26 899
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	2 903	14 464
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 705	20 611
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	9 542	49 104
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	7 739	0
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	0	0	1 677	5 887	35 826
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	5 455	28 493
Labyrinten 1	Astrakangatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	21 119	116 700
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 482	7 880
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 348	13 920
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	6 096	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	7 888	37 611
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	2 596	59
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	986
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	4 631	24 988
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	43 422	346 000
Summa Region Stockholm 1				273 377	200 427	90 788	28 634	71 204	2 441	88	7 303	275 277	1 423 876

Fotnötter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2011

REGION STOCKHOLM 2

Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd		2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	1 966	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	14 903	55 200
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	9 732	46 800
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	791
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	12 567	72 200
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	173	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	4 746	27 546
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 151	19 412
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 234	7 114
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	805	4 200
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	O	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	42 204	141 355
Summa Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma				**141 347**	**87 788**	**24 172**	**12 489**	**51 127**	**0**	**0**	**0**	**91 481**	**386 715**
Västberga, Årsta													
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 460	22 401
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	23 187	67 198
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	29 863	84 345
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	11 830	39 191
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	940	4 697
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 267	15 618
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	2 026
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	838	0
Summa Västberga, Årsta				**53 795**	**65 903**	**15 694**	**0**	**50 209**	**0**	**0**	**0**	**73 385**	**235 476**
Stockholm Övrigt													
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 850	8 591
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 953	4 478
Trekanten 9	Adelswärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 338	21 353
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	4 827	14 479
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	8 036	0
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 873	0
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 657	21 722
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro		0	41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	6 930	38 240
Summa Stockholm Övrigt				**62 776**	**80 454**	**14 772**	**3 555**	**48 050**	**0**	**1 712**	**12 365**	**44 464**	**108 863**
Väst													
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 720	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 918	13 580
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal		8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 430	19 411
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotorget 4-10	Lerum		19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	3 856	17 825
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 476	5 227
Kortedala 37:3	Dagjämningsgatan 1	Göteborg		3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	3 194	17 448
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Göteborg		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 043	21 234
Summa Väst				**71 705**	**26 345**	**7 538**	**6 819**	**11 988**	**0**	**0**	**0**	**20 637**	**109 294**
Summa Region Stockholm 2				**329 623**	**260 490**	**62 175**	**22 863**	**161 375**	**0**	**1 712**	**12 365**	**229 967**	**840 348**

Fotnötter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2011

REGION STOCKHOLM 3

Märsta, Knivsta, Uppl Väsby

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	452
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	10 787	30 400
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	7 408	24 789
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	3 935	31 522
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 394	36 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 237	0
Märsta 1:192	Märsta Centrum	Märsta	T	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	2 021	17 200
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 724	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	1 956	12 402
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	7 049	54 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	980	7 697
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 028	23 038
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	4 905	31 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	711	6 891
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 836	16 261
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta	O	35 653	0	0	0	0	0	0	0	630	1 080
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	267	1 982
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 558	14 101
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 620	5 060
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 028	4 824
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	743	1 811
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	449	1 500
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	505	1 896
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 254	14 608
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 696	21 405
Summa Region Stockholm 3				173 885	62 384	9 253	14 146	28 918	4 132	5 935	0	67 721	372 399

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
Andersberg 14:32	Norra Ersbo	Gävle		21 220	2 700	540	0	2 160	0	0	0	4 806	22 960
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 574	3 574	0	0	0	0	0	3 293	16 550
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	17 154	11 227
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 303	2 040	0	17 263	0	0	0	7 484	24 958
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		85 551	18 426	2 968	0	15 458	0	0	0	11 124	74 988
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 097	2 329	0	1 472	0	0	296	2 784	12 264
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		91 525	28 373	2 758	0	25 615	0	0	0	16 793	33 437
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 743	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 273	0
Summa Region Gävleborg				370 945	125 200	14 209	0	104 021	0	0	6 970	72 454	196 384
Summa Totalt				1 147 830	648 501	176 425	65 643	365 517	6 573	7 735	26 638	645 419	2 833 007
Ytfördelning						27,2%	10,1%	56,4%	1,0%	1,2%	4,1%		

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50%

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	16 036	0
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 312	5 024
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 092	4 533
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle		568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 200	6 821
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 005	5 927
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle		960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	1 988	15 982
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 241	9 856
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	20 333
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	23 600	84 188
Grönsta 2:49	Svista Industriväg 3	Eskilstuna		122 541	29 716	902	0	28 644	0	0	170	17 000	77 433
Summa Delägda fastigheter				198 987	100 155	902	404	73 622	0	8 942	16 285	70 474	230 097
Ytfördelning						0,9%	0,4%	73,5%	0,0%	8,9%	16,3%		

Fotnötter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2011

Bomullsspinneriet 3, Norrköping

Krejaren 2, Stockholm

Vitgröet 8, Spånga

Oxen Mindre 35, Stockholm

Robertsfors 2, Lunda

Stansen 1, Täby

VÅRA FASTIGHETER

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi har valt att fokusera på kommersiella fastigheter framförallt i tillväxtregionerna Stockholm och Gävle. Vårt arbetssätt präglas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasmen i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar. Vi förvaltar själva merparten av våra fastigheter. På så sätt kan vi vara både lyhörda och aktiva i vår förvaltning. En modell som har visat sig mycket framgångsrik.

Riksby 1:13, Bromma

Tensta Centrum

Bomullsspinneriet 3, Norrköping

Rånäs 1, Lunda

Arbetslaget 1, Västberga

Älvsjö Centrum

Rinkeby Centrum

Märsta 1:190, Märsta Centrum

NARVA

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

FastPartner AB
Göteborg
Tel 031-14 62 60

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

FastPartner AB
Spånga/Järfälla
Domnarvsgatan 2 D
163 53 Spånga
Tel 08-402 34 60
fax 08-760 03 48

FastPartner AB
Märsta
Box 155
195 24 Märsta
Besöksadress: Industrigatan 6
Tel 08-402 34 60
Fax 08-591 187 28

FastPartner AB
Västberga
Lerkrogsvägen 21
126 79 Hägersten
Tel 08-402 34 60
Fax 08-681 07 06