

ÅRSREDOVISNING 2012





Anders Carlberg in memoriam

"Eldsjälar får man leta efter med ljus och lykta. Som en fyrbåk i detta mörker framstår för mig Fryshusets skapare Anders Carlberg." (2011)

"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." (2012)

Att göra små underverk av sådant som samhället misslyckats med ger inte alltid den uppskattning man är förtjänt av.

Anders Carlberg lärde jag känna 2007 genom att FastPartner beslutade att stödja Fryshusets verksamhet. I varje årsredovisning därefter skickade jag alltid en personlig hälsning till Anders Carlberg i mina VD-ord. Istället för att skriva några minnesord över Anders som person och hans gärningar när han inte längre finns, vill jag istället citera några omdömen om honom som han själv fick ta del av. Kanske blir den stora respekt som jag verkligen känner för honom på så sätt mer trovärdig än något som är skrivet i sorgens stund.

"FastPartner stödjer under tre år Fryshusets verksamhet och dess eldsjäl Anders Carlberg." (2008)

"Sponsorskapet av Fryshuset ska inte ses som en kostnad utan som en investering för ett bättre samhälle." (2009)

"Det är få som jag mött som kan mäta sig med Anders Carlbergs storhet som entreprenör. Jag är mycket tacksam för att han satsat all sin energi på Fryshuset och inte blivit en övermäktig konkurrent i fastighetsbranschen." (2010)

Anders uttalade önskan var att Fryshuset skulle kunna köpa huset i Hammarby Sjöstad. En minnesfond har bildats, "Anders Carlbergs minnesfond" plusgiro 900 276-7, för att kunna köpa huset i Hammarby Sjöstad och därmed säkra Fryshusets framtid.

Huset ägs idag av ett kommunalt bolag. Fastigheten representerar ett värde motsvarande den kostnad som samhället får betala för fem ungdomar som hamnat i kriminalitet och blir kvar där till 40 års ålder. Skattebetalarnas tacksamhetsskuld till Anders Carlbergs livsverk, Fryshuset, ska enligt min uppfattning regleras genom att fastigheten överförs kostnadsfritt till Anders Carlbergs minnesfond. Som skattebetalare tycker jag, och säkert de flesta andra skattebetalare, att detta skulle vara en utomordentligt bra affär för skattebetalarna.

Vid mitt första möte med Anders avslutade han det med att säga till mig "Om du har levt i ett tidigare liv så måste du ha varit en indian". Anders var för mångsidig för att kategorisera men jag känner idag att en Stor Hövding nu har gått till de sälla jaktmarkerna.

*Din tillgivne vän
Sven-Olof Johansson*

INNEHÅLL

2	Året i korthet
4	Detta är FastPartner
8	VD-ord
12	Affärsidé, mål & strategi
15	Förvärv och försäljningar
16	Knutpunkter
17	Centrumanläggningar
23	Cityfastigheter
24	Logistikfastigheter
26	Marknad
28	Våra fastigheter
34	Regionöversikt
36	Stockholm 1
38	Stockholm 2
42	Stockholm 3
44	Gävleborg
46	Finansiering och förvaltning
50	Risker
52	Ansvarsfullt företagande
54	Medarbetare
55	Aktien och aktieägarna
58	Förvaltningsberättelse
62	Bolagsstyrningsrapport
66	Ledning
67	Styrelse och revisorer
68	Femårsöversikt inklusive nyckeltal
69	Definitioner
70	Resultaträkningar och totalresultat koncernen
71	Balansräkningar, koncernen
72	Resultaträkningar, moderbolaget
73	Balansräkningar, moderbolaget
74	Förändringar i eget kapital
75	Kassaflödesanalyser
76	Redovisningsprinciper och noter
90	Årsredovisningens undertecknande
91	Revisionsberättelse
92	Fastighetsförteckningen

Informationstillfällen 2013–2014

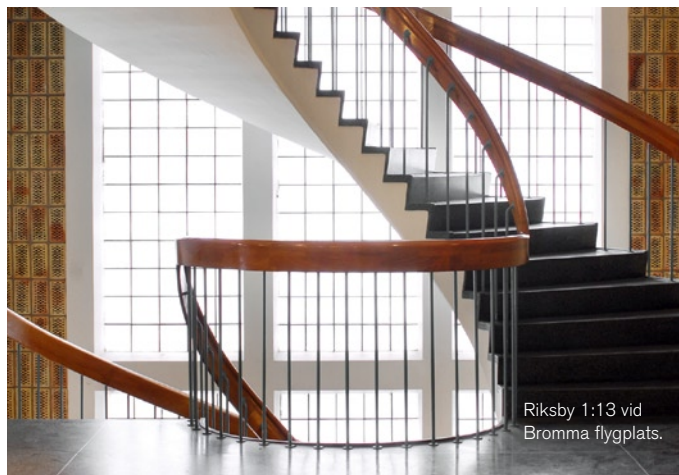
Delårsrapport per 31 mars 2013	25 april 2013
Årsstämma 2013	25 april 2013
Delårsrapport per 30 juni 2013	9 juli 2013
Delårsrapport per 30 september 2013	24 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014

ÅRSSTÄMMA Välkomna till FastPartners årsstämma den 25 april 2013 klockan 16.00 i T-house, adress Engelbrektsplan 1 i Stockholm.

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 58–90.

ÅRET I KORTHET

2012



Riksby 1:13 vid Bromma flygplats.

JANUARI

- Ett bra år börjar för FastPartner.

FEBRUARI

- FastPartner förvärvar resterande 50% av aktierna i FastProp Holding AB och blir helägare till nio fastigheter i Gävle med en sammantagen uthyrningsbar yta om cirka 70 000 kvm.
- FastPartner tillträder tre fastigheter i Stockholms city.
- Riksbanken sänker reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,50 procent.

MARS

- Bolzoni Auramo flyttar in på 1 185 kvm i fastigheten Näringen 22:2 i Gävle.

APRIL

- FastPartner tecknar hyresavtal med Stardoll om 1 633 kvm i Stockholm city.
- FastPartner fortsätter sin strategi att avveckla sin riskkapitalverksamhet och avyttrar hela sitt innehav i Synoco.

- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,50 procent.

MAJ

- FastPartner förvärvar sex fastigheter i Märsta med en uthyrningsbar yta om 16 630 kvm och årliga hyresintäkter om cirka 15 MSEK.

JUNI

- FastPartner tecknar hyresavtal med ett flertal hyresgäster om sammanlagt 7 900 kvm.
- FastPartner avyttrar logistikfastigheten Andersberg 14:32 i Gävle.

JULI

- FastPartner förvärvar 15 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 52 000 kvm och årliga hyresintäkter om cirka 31,5 MSEK. Dominerande hyresgäst i beståndet är Mekonomen.
- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,50 procent.
- FastPartner refinansierar lån om sammanlagt 467 MSEK.

AUGUSTI

- FastPartners aktiekurs når "All time high" om 59 kr.
- FastPartner och Sigtuna kommun tar första spadtaget för det nya biblioteket och konsthallen i Märsta Centrum.

SEPTEMBER

- FastPartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 500 MSEK på nivån Stibor 3M + 3,90 procentenheter.
- Riksbanken sänker reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,25 procent.
- FastPartner refinansierar lån om sammanlagt 667 MSEK.

OKTOBER

- FastPartner förvärvar fastigheten Jordbromalm 5:1 i Haninge. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 21 200 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 12 MSEK.
- FastPartner räntesäkrar det nyemitterade obligationslånet om 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal om 500 MSEK på nivån 5,42% (inkl marginal) med förfalldatum kopplat till förfalldatum för obligationslånet.

- FastPartner kommunicerar sina nya finansiella mål där bland annat ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK i slutet av 2014 ingår.

- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,25 procent.

NOVEMBER

- Barack Obama vinner presidentvalet i USA.
- Zlatan har stor målshow mot England när den nya Nationalarenan invigs.

DECEMBER

- FastPartner förvärvar tre fastigheter med en uthyrningsbar yta om 81 500 kvm och garanterade driftnetton om cirka 35 MSEK. Fastigheterna är fullt uthyrd till B&B TOOLS.
- Beslut fattas i Riksdagen om att sänka bolagsskatten från 26,3% till 22%. Beslutet ger en positiv effekt på FastPartners egna kapital om cirka 95 MSEK.
- FastPartner refinansierar lån om sammanlagt 451 MSEK.

ÅRET I
KORTHET

- Hyresintäkterna för år 2012 ökade med 37,6 procent och uppgick till 639,3 (464,7) MSEK.
- Driftnetto ökade med 33,3 procent och uppgick till 392,5 (294,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 18,3 procent och uppgick till 222,3 (187,9) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till 318,3 (224,7) MSEK.
- Resultatet per aktie blev 6,04 (4,43) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 834,0 (5 990,3) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,75 (2,50) kronor/aktie.

NYA FINANSIELLA MÅL

FastPartners mål är att i slutet av 2014 uppnå*:

- Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
- Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
- Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
- Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK

* Under nuvarande marknadsmässiga förutsättningar.

NYCKELTAL

	2012	2011	2010
Resultat, kr/aktie	6,04	4,43	10,01
Utdelning, kr/aktie	2,75*	2,50	2,30
Eget kapital, kr/aktie	43,5	39,4	37,2
Soliditet, %	28,3	30,4	32,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5	3,8
Driftnetto, %	6,8	5,7	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	7,4	13,1
Avkastning på eget kapital, %	14,8	11,6	30,1

* Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2013 års vinstdisposition.

222

Förvaltningsresultat:
222,3 MSEK

Resultat

Årets resultat uppgår till 318,3 (224,7) MSEK. Detta ger ett resultat per aktie om 6,04 (4,43) kronor för år 2012. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt lägre realiserade värdeförändringar.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,75 (2,50) kronor per aktie för 2012. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgår till 43,5 (39,4) kronor per aktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgår till 28,3 (30,4) procent. Efter föreslagen utdelning om 2,75 kronor/aktie kommer soliditeten uppgå till 27,0 procent som lägst.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgår till 2,2 (2,5) ggr. FastPartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

Driftnetto

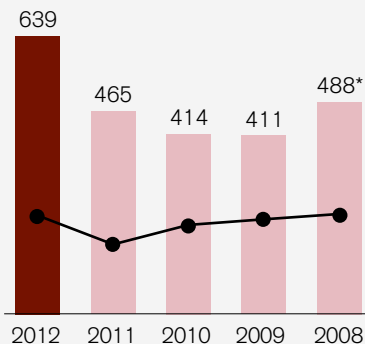
Driftnetto för år 2012 uppgår till 6,8 (5,7) procent.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgår för året till 6,3 (7,4) procent. Minskningen mot föregående år förklaras främst av lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter under 2012 samt högre räntekostnader.

Avkastning på eget kapital

För 2012 uppgår avkastningen på eget kapital till 14,8 (11,6) 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

Kassaflöden behöver vårdas då de är flyktiga till sin natur. Så snabba att ett feltryck på tangentbordet kan förvandla kassaflöden till kassa flöden. En känslighet som FastPartner tagit fasta på och att hela tiden vårda och förbättra kassaflödena har blivit FastPartners ledstjärna.

Våra kassaflöden vårdas



FastPartners goda finansiella ställning blir till nytta även för hyresgästen.

FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter i Sverige. Vårt fastighetsbestånd har sin tyngdpunkt i kommersiella Stockholmsfastigheter, däribland fyra fastigheter i Stockholms city. En av dessa är Åhlénsfastigheten på Östermalmstorg och de övriga tre ligger på Luntmakargatan intill Sveavägen/Kungsgatan. FastPartner har också fastigheter utanför Stockholmsregionen bland annat i Gävle, Norrköping och Göteborgsområdet. Vi riktar oss i första hand till företag som har ett behov av lokaler för produktion, lager, logistik, kontor och butik. Sju stadsdelscentrum, varav sex i Stockholmsregionen, ingår i beståndet.

För FastPartner är det viktigt att kännetecknas för långsiktighet, engagemang, snabbhet i beslut och information samt att till kund kunna erbjuda väl genomtänkta och rationella fastighetslösningar till en konkurrenskraftig hyra.

FastPartners goda finansiella ställning blir även till nytta för hyresgästen som vet att FastPartner både kan och vill

tillgodose hyresgästernas önskemål om expansion eller andra förändringar som hyresgästernas verksamheter kräver. Ett flertal förvaltningsenheter på skilda ställen, som FastPartner har, ger en bra lokalkännedom som kommer till stor nytta i förvaltningsarbetet.

Förtroende

Ett hyresavtal bygger på ett ömsesidigt förtroende mellan hyresvärd och hyresgäst. Rättigheter och skyldigheter gäller för båda parter. Olika uppfattningar om hur dessa ska fördelas är inte ovanligt i ett hyresförhållande. Det är inte minst lösningar av dessa problem som lägger grunden för ett ömsesidigt förtroende. Här satsar FastPartner fullt ut för att skapa sådana förtroenden. Detta innebär förvisso inte att hyresgästens krav alltid ska tillgodoses men hyresgästen har rätt att i alla lägen få argument och klara besked om hur hyresvärden tänker och tycker. Visserligen kan det ibland vara tidskrävande men för det mesta visar det sig att vara mycket väl använd tid.



Region Stockholm Region Gävleborg

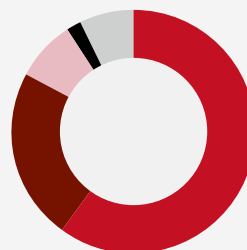
639,3 MSEK

Hyresintäkter

7 834,0 MSEK

Marknadsvärde fastighetsbeståndet

YTFÖRDELNING



Koncernen

Produktion/Lager	60%
Kontor	23%
Butiker	8%
Bostäder/Hotell	2%
Övrigt	7%

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2012-12-31

Koncernen	2012	2011	2010	2009	2008
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	7 834,0	5 990,3	5 099,4	4 428,8	4 192,6
Hyresintäkter, MSEK	639,3	464,7	414,1	410,9	488,2*
Driftnetto, MSEK	392,5	294,5	246,7	264,2	345,3
Uthyrningsgrad, %	89,8	88,7	89,1	91,3	91,5
Uthyrningsbar yta, tkvm	894,4	648,5	523,4	491,1	483,0

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

DETTA ÄR FASTPARTNER forts.



Märsta Centrum

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. Våra korta beslutsvägar 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 fastigheten på
Luntmakargatan 22-34.



VD HAR ORDET

FastPartner seglar för fulla segel

FastPartner seglade i solsken och medvind hela 2012. Kompassen fungerade bra och kursen steg med 43 procent. Även med solsken och medvind lurar faror som grynnor och grund under vattenytan. Det blev under seglatsen en kontakt med en icke utmärkt gryнна som gör att kölen måste målas om inför nästa säsong. Grynnan hette Panaxia.

■ FastPartner har under året satsat på såväl utveckling av det egna beståndet som förvärv. 35 stycken fastigheter med en sammanlagd ut-hyrningsbar yta om cirka 246 000 kvadratmeter har förvärvats. En fastighet om 2 700 kvadratmeter har sålts. Om 2011 innebar förvärv av framförallt tre cityfastigheter och fem stadsdelscentrum i Stockholm avsåg förvärven 2012 framförallt logistikfastigheter. Större objekt med stabila hyresgäster som i stor utsträckning själva står för skötseln av fastigheten och långa hyresavtal som ger en god avkastning kännetecknar ganska väl profilen på dessa förvärv.

Den sammanlagda köpeskillingen av förvärven 2012 uppgår till 1 648 MSEK. Dessa förvärv kommer succesivt från och med respektive tillträdesdag att positivt påverka rörelsens resultat och kassaflöde samt därmed ytterligare stärka FastPartners finansiella ställning framöver.

Finansiering

FastPartner har som princip att alla affärer ska göras med utgångspunkt att stärka kassaflödet och detta är något som uppskattas av kreditgivarna. Därför kan konstateras att FastPartners förhållande till vår huvudbank Handelsbanken och andra storbanker är mycket gott och att fler affärer är att vänta.

FastPartners finansiering bygger i huvudsak på 2–5 åriga kreditavtal med en fastställd marginal och en rörlig ränta som bas. Fördelningen mellan rörlig och bunden ränta varierar över tiden men är för närvarande cirka 60 procent rörlig och cirka 40 procent bunden.

Genom att vara så inriktad på kassaflöde minskar risken att köpa för dyrt samtidigt som

chansen till rätt timing ökar. Jag har sagt det för men det tål att upprepas, att har man finansiering ordnad är avvägningen mellan att avvakta eller köpa svår. FastPartner söker hela tiden efter den gyllene medelvägen.

En stark finansiell ställning skapar också möjligheter till finansiering direkt via kapitalmarknaden. Som exempel kan nämnas olika former av emissioner, däribland emissioner av preferensaktier och företagsobligationer med eller utan säkerhet. Hittills har FastPartner emitterat icke säkerställda obligationslån om sammanlagt 800 MSEK.

Finansieringen är grundbulten i all fastighetsverksamhet och upptar därför en stor del av min arbetstid. Jag upplever att möjligheten att delvis kunna täcka finansieringsbehoven på kapitalmarknaden inte direkt försämrar vår förhandlingssitts gentemot våra redan etablerade kreditgivare.

Räntan

Jag har uppfattningen att den svenska räntan kommer att ligga kvar på nuvarande låga nivåer i första hand till och med 2015 men troligtvis längre.

Genom omfattande garantier och kraftfulla obligationsåterköp från ECB har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Ett sammanbrott för euron ses inte längre som en optionalitet. Konsumtions- och investerings- efterfrågan är dock fortfarande svag vilket även påverkar svensk industris tillväxtpotentialer för en relativt lång period framåt. Den stora mängd likviditet som ECB och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en enorm mängd kapital letar förräntning, vilket



Sven-Olof Johansson

Stockholm, f 1945.
VD sedan 1997.

Övriga uppdrag:
Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen, styrelseledamot i NCC AB och Allenex AB.
Antal aktier i FastPartner: (direkt samt via bolag och närstående)
38 254 000 (förra året: 38 254 000).

VD HAR ORDET forts.

kommer att medföra överefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer och aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden.

De svenska bankerna uppvisade rekordvinster för 2012 med följd att kapitaltäckningskraven enligt Basel 3 har klarats av med bred marginal. Bankernas rekordvinster ledde i första skedet till att bankerna har föreslagit rejäla utdelningshöjningar. Då vinsterna fortsätter att strömma in i banksystemet kommer detta oundvikligen att medföra ett behov av att öka utlåningen med följd att konkurrensen i banksystemet med stor sannolikhet återkommer under första halvan av 2013 vilket bör leda till lägre marginal för bankerna och därmed billigare finansiering för kunden.

Omvärlden

Mitt intryck vid besöket i USA för ett par månader sedan var att USA är på gång, bland annat genom ökad tillgång till konsumtions- och bostadskrediter. När USA väl är där går allting oftast väldigt snabbt. USA:s förutsättningar, trots alla välkända motsättningar inte minst mellan senaten och representanthuset, är goda för att finna gemensamma lösningar som innebär ett omtag på USA:s ekonomi. En agenda för att kunna finna sådana gemensamma lösningar finns. Den tillkom den 17 december 1787.

Det går att jämföra detta omtag med ett lokomotiv med 51 vagnar som tuffar igång. Alla är med på tåget och det körs på samma spår. Fram ska man och ingen av vagnarna kan hindra lokomotivets framfart när det väl har kommit igång.

Medan det amerikanska tåget lämnar stationen är EU:s lokförare samlade på rangerbangården för att försöka sätta ihop sitt tågsätt på 27 vagnar. Här finns inget regelverk för hur tågen ska placeras eller hur stridiga viljor ska enas. Alla vill vara så nära loket som möjligt för att kunna påverka den tänkta tågresan. I skrivandets stund verkar det som England själv vill vara lok, dock längst bak och med motsatt färdriktning till det övriga tåget. Individualismen går före kollektivet och tradition före innovation. När tåget äntligen kommer iväg och med vilken hastighet står skrivet i stjärnorna.

Dollarn har utifrån ett amerikanskt perspektiv utvecklats tämligen väl genom att ha deprecierats mot samtliga andra världsvalutor, inte minst euron. Euron står sig också väl trots alla inbyggda problem som finns i den valutan. Förr i tiden sa man att "det funkar för det flyter" men det var långt innan eurons tillkomst. Enbart flytförmåga räcker inte som bekräftelse på funktion.



Tekniken är oberäknelig och som alltid när anden kommer ur flaskan vet man inte vad som händer.

Vad som talar för att USA ska behålla och kanske till och med förstärka sin förstaplats bland världens ekonomier, är att USA faktiskt kommit att äga frågan om den nya tekniken. Det är framförallt USA som har drivit på den nya tekniken landvinningar. Tekniken är oberäknelig och som alltid när anden kommer ur flaskan vet man inte vad som händer. Något som från början var ämnat att bli en enkel vardaglig uppfinning kan börja leva sitt eget liv och till slut omkullkasta värdenormer som gällt i årtionden. Ett exempel som förvisso inte kan betecknas som vardagligt är den nya teknik som tagits fram för att utvinna olja och gas ur skiffer. Helt plötsligt kan nu USA tack vare den nya tekniken inom en snar framtid bli självförsörjande i vad avser både olja och gas.

Det räcker med att skriva Silicon Valley så förstår man hur svårt det blir att komma i kapp USA.

Vart är vi på väg

Ett globalt experiment pågår nu i bland annat USA, Kina och EU där man hämningslöst vänder sig till sedelpressarna för finansiering av välfärd och skuldberg. Förr gällde det att skulder avbetalades genom hårt arbete eller avyttrande av reella tillgångar. Att sedelpressarna skulle ersätta allt detta är svårt att förstå. Det finns idag ingen kunskap om vart experimentet kan leda och inte heller vilka mekanismer, bra eller dåliga, som kommer att påverka våra ekonomier. Vad vi däremot vet är att mindre liknande experiment på ländernivå alltid har gått åt skogen.

Rinkeby/Tensta

Det har nu gått drygt ett år sedan vi förvärvade de fem stadsdelscentrumen däribland de ovan rubricerade. Ingen annan affär som FastPartner gjort under året har uppmärksammats så mycket som just Rinkeby/Tenstaförvärvet. Därför känns det naturligt att i årsredovisningen ägna viss uppmärksamhet åt detta engagemang. Inledningsvis vill jag fastslå min absoluta övertygelse om riktigheten av den genomförda fastighetsaffären med de fem stadsdelscentrumen. Den berikar och kommer att berika FastPartner i flera avseenden.

Affären skedde med kunskap om att Rinkeby/Tensta skulle medföra problem men också ett stort ansvarstagande för FastPartner som fastighetsägare. Problemen såg jag som en stor utmaning, inte minst inspirerad genom åren tillsammans med Anders Carlberg. FastPartners engagemang i Fryshuset bottnade i en övertygelse om invandrarnas och det multikulturella samhällets stora betydelse för Sverige. Jag har också alltid hävdad att entreprenörandan oftast är bättre utvecklad i områden som Rinkeby och Tensta än i mer etablerade miljöer. Problemen

har förvisso blivit uppmärksammade men är varken svårare eller större än vad vi trodde. Mycket arbete har under året lagts ned för att visa FastPartners långsiktiga ambitioner med centrumen och dessutom bidra med ett ordentligt resultatillskott från och med halvårsskiftet 2013 då vårt investeringsprogram för det eftersatta underhållet som förelåg vid förvärvstillfället i dessa centrum beräknas vara klart.

Sveket mot flyktingarna

De svenska politikerna försöker att leva upp till Sveriges goda rykte att driva en generös flyktingpolitik genom att ta emot många flyktingar, vilket har en bred förankring i vårt samhälle. Denna fas 1, att ta emot med öppen dörr, måste följas av en fas 2 som avser flyktingars införlivande i det svenska samhället. Men med en öppen dörr som leder flyktingarna till ett rum där alla dörrar är stängda till ett drägligt liv med jobb och bostad, kan inte ses som något annat än ett svek. Bidrag har inte den lockelse som många tycks tro. Det är arbete och bostad som gäller. Bidrag måste ses som en ursäkt för misslyckandet.

Det funkar för det flyter, får inte vara normen. Flyktingar måste placeras ut i vårt samhälle på orter där de har tillgång till kulturell gemenskap. Det är inte en tillfällighet att man aldrig finner ättlingar till Karl-Oskar och Kristina i China Town. Politikerna tror sig ha löst frågan genom en anhöriginvandring av mycket stor omfattning.

Jag känner det som om flyktingpolitiken har gått över styr. Det folkliga stöd som behövs för att de ansvariga ska känna sig ha fullmakt att fortsätta på den inslagna vägen tror jag saknas. Det är inte riktigt hederligt att ta emot flyktingar utan att ha en realistisk plan för fas 2. När det gäller resurser kan staten inte fatta beslut som rör kommunen i den omfattningen att kostnaderna måste täckas av höjda kommunalskatter. Detta strider nog mot svensk skattelagstiftning och staten kan inte annat än att betala hela notan, bara bidrag till kommunerna räcker inte. Jag har inget emot att notan blir stor men den ska betalas av den som beställer.

Det sägs ofta att arbetslöshet föder kriminalitet. I orter med en markant dominans av invandrare kombinerad med en hög arbetslöshet som i Rinkeby/Tensta är det viktigt att hänvisa till arbetslöshet och inte till invandrare när man vill söka orsaker till kriminaliteten.

Det måste både till en handlingsplan med 0-tolerans mot kriminaliteten i Rinkeby/Tensta och nya resurser, inte minst polisiära. En radikal förändring av polisarbetet måste ske. Det duger inte med att dra in med full insatsstyrka för att lösa problemen. En polisstation till allmänhetens



Jag har inget emot att notan blir stor men den ska betalas av den som beställer.

tjänst med stationära poliser som lär känna både området och invånarna blir med all säkerhet billigare än att inkalla insatsstyrkor för att demonstrera överhetens makt. Det finns utmärkta förutsättningar att omvandla Djungelns lag till Svea Rikes. Det har kommit till vår kännedom att beslut har fattats om polisförstärkning i området och nu gäller bara att de nya resurserna leder till goda resultat.

Ett pilotfall gjorde FastPartner i år genom att under 8 veckor timavlöna 28 sysslösa ungdomar, värvade direkt på torgen, för att tillsammans med bolagets personal jobba med upprustning och kvalitetshöjning av Tensta och Rinkebytorg. Timlönen sattes med bred marginal till vad bidrag och ersättning från subversiva verksamheter kan erbjuda.

Vi kommer nu att inventera fler jobb som skulle passa in och vi hoppas att även andra företag i området kommer visa intresse och ha nytta av dylika tjänster. Flera jobb skulle innebära, förutom minskad kriminalitet, ett steg för att undvika att det utanförskap som redan nu finns blir cementerat.

Epilog

Slutligen vill jag själv framhålla att det kan synas vara förmåtet av mig att ha synpunkter på politikernas insatser för Sveriges bästa. Som försvar för mitt agerande vill jag påminna om det råd som jag gav i årsredovisningen 2008 daterad i mars 2009 och som avser 2013 års stora snackis, Vattenfall. Jag citerar "Bättre att Vattenfalls överskott, genererade tack vare överdebitering av svenska medborgare och näringslivet, går till staten för vidare befordran till satsningar som stöds av medborgarna till exempel infrastruktur och varför inte avstå från brunkol och i stället satsa på Karolinska Sjukhuset som saknar 950 MSEK".

Stockholm i mars 2013

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 med tydliga mål



Smedjan 8, Norrköping



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 2012.

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 75 procent av hyresintäkterna i Stockholmsregionen och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGS-STRATEGI

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.

INVESTERINGS-STRATEGI

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

FINANSIERINGS-STRATEGI

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 2012	Historisk måluppfyllelse	Enhet												
Förvaltningsresultat	<p>Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 300 MSEK vid slutet av år 2012.</p> <p>Nytt mål är att nå ett rullande förvaltningsresultat på 400 MSEK vid slutet av 2014.</p>	Förvaltningsresultatet uppgick till 222,3 MSEK. Förändringen påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2012</td><td>2011</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr> <tr><th>Resultat (MSEK)</th><td>222,3</td><td>187,9</td><td>198,6</td><td>214,7</td><td>221,8*</td></tr> </table>	År	2012	2011	2010	2009	2008	Resultat (MSEK)	222,3	187,9	198,6	214,7	221,8*	<p>MSEK</p> <p>— Mål</p> <p>* Inklusive engångsersättning om 67,8 MSEK</p>
År	2012	2011	2010	2009	2008											
Resultat (MSEK)	222,3	187,9	198,6	214,7	221,8*											
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,8 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 10,8 procent per år.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2012</td><td>2011</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr> <tr><th>Avkastning (%)</th><td>14,8</td><td>11,6</td><td>30,1</td><td>2,3</td><td>-4,8</td></tr> </table>	År	2012	2011	2010	2009	2008	Avkastning (%)	14,8	11,6	30,1	2,3	-4,8	<p>%</p> <p>— Mål</p>
År	2012	2011	2010	2009	2008											
Avkastning (%)	14,8	11,6	30,1	2,3	-4,8											
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 61,4 procent.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2012</td><td>2011</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr> <tr><th>Överskottsgrad (%)</th><td>61,4</td><td>63,4</td><td>59,6</td><td>64,3</td><td>66,0</td></tr> </table>	År	2012	2011	2010	2009	2008	Överskottsgrad (%)	61,4	63,4	59,6	64,3	66,0	<p>%</p> <p>— Mål</p>
År	2012	2011	2010	2009	2008											
Överskottsgrad (%)	61,4	63,4	59,6	64,3	66,0											
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr. Räntetäckningsgraden minskade under året på grund av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2012</td><td>2011</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr> <tr><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th><td>2,2</td><td>2,5</td><td>3,8</td><td>4,5</td><td>2,7</td></tr> </table>	År	2012	2011	2010	2009	2008	Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,5	3,8	4,5	2,7	<p>ggr</p> <p>— Mål</p>
År	2012	2011	2010	2009	2008											
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,5	3,8	4,5	2,7											
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 28,3 procent.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2012</td><td>2011</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr> <tr><th>Soliditet (%)</th><td>28,3</td><td>30,4</td><td>32,3</td><td>29,6</td><td>32,7</td></tr> </table>	År	2012	2011	2010	2009	2008	Soliditet (%)	28,3	30,4	32,3	29,6	32,7	<p>%</p> <p>— Mål</p>
År	2012	2011	2010	2009	2008											
Soliditet (%)	28,3	30,4	32,3	29,6	32,7											
Utdelning	Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	Den föreslagna utdelningen om 2,75 kr uppgår till 67,6 procent av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	<table border="1"> <tr><th>År</th><td>2012</td><td>2011</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr> <tr><th>Utdelning (%)</th><td>67,6*</td><td>73,0</td><td>56,0</td><td>47,4</td><td>39,6</td></tr> </table>	År	2012	2011	2010	2009	2008	Utdelning (%)	67,6*	73,0	56,0	47,4	39,6	<p>%</p> <p>— Mål</p> <p>*Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2013 års vinstdisposition.</p>
År	2012	2011	2010	2009	2008											
Utdelning (%)	67,6*	73,0	56,0	47,4	39,6											



FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2012 har FastPartner förvärvat 35 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan har ökat med 38 procent.

Förvärv och försäljningar 2012

FÖRVÄRV

Månad	Antal fastigheter	Ort	Yta	Årshyra
December	4	Stockholm/Ulricehamn/Alingsås	85 500 kvm	39,5 MSEK
Oktober	1	Haninge/Stockholm	21 600 kvm	12,0 MSEK
Juli	15	Stockholm/Mälardalen	51 700 kvm	31,5 MSEK
Maj	6	Märsta	16 700 kvm	15,0 MSEK
Februari	9	Gävle	70 400 kvm	52,0 MSEK
Totalt			245 900 kvm	150,0 MSEK

Årets förvärv innebär att beståndets totala uthyrningsbara yta ökat med 38 procent och hyresintäkterna på årsbasis ökat med 32 procent.

I stort sett har alla hyresavtalen i de nyförvärvade fastigheterna löptider på mellan 5–15 år. 46 procent av den ovan förvärvade totalytan löper

med 10–15-åriga hyresavtal.

Det ska också noteras att i februari månad 2012 tillträdde FastPartner fastigheterna Oxen Mindre 30,34 och 35 på sammanlagt 7 700 kvadratmeter med adress Luntmakargatan 22–34 i Stockholms city. Dessa förvärvades i slutet av december 2011.

150

**Total årshyra:
150,0 MSEK**

FÖRSÄLJNING

Månad	Antal fastigheter	Ort	Yta	Årshyra
Juni	1	Gävle	2 700 kvm	4,8 MSEK

FastPartner har under året avyttrat fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle.

KNUTPUNKTER

Fem tunnelbanestationer, två järnvägsstationer och två flyplatser anknyter till FastPartners fastigheter inom Stockholmsregionen.

Viktiga knutpunkter

■ Tunnelbana, järnvägsstation och flygplats är knutpunkter som är överlägsna det mesta när det gäller att fånga upp köplystna kunder. Stadsdelscentrum är självklart också en form av knutpunkt och centrumanläggningar som ligger vid någon tunnelbane-/järnvägsstation eller flygplats skapar något av en dubbel hävstångseffekt för centrumens omsättningar.

FastPartner har fyra stadsdelscentrum som ligger i direkt anslutning till varsin tunnelbanestation. FastPartner äger dessutom ett stadsdelscentrum, Märsta Centrum, som ligger intill både en järnvägsstation och Arlanda flygplats. FastPartner äger också ett stadsdelscentrum, Älvsjö, som visserligen inte ligger vid en T-banestation men väl vid en järnvägsstation. Som granne till Svenska Mässan är den Sveriges femte största station.

I FastPartners fastighet Krejaren 2, med adress Östermalmstorg 1, finns tunnelbanestationen Östermalmstorg i huset.

FastPartners kommersiella fastighet Riksby 1:13 på nästan 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta ligger nästan på Bromma Flygplats start- och landningsbanor. Fastigheten har en tomtareal på cirka 65 000 kvadratmeter som helt eller delvis kan ingå i en kommande framtida detaljplan vilket ger chans till nya och spännande möjligheter. Detta inte minst med hänsyn till läget som så väl passar för stadens planer på expansion av såväl bostäder som arbetsplatser.



CENTRUMANLÄGGNINGAR

Det är lika viktigt för FastPartner att skapa bra förutsättningar för sina handelsplatser som att i alla lägen framstå som en ansvarstagande hyresvärd.

Handel och vandel

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

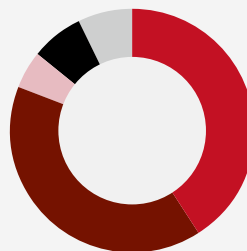
Alla våra centrumanläggningar har bra lägen. I Stockholm ligger fyra stycken i direkt anslutning till en tunnelbanestation och två vid en pendeltågsstation. I fastigheterna finns en stor utvecklingspotential för handel, kontor, bostäder och parkeringsgarage. Märsta Centrum är det enda av de sex centrumen som innefattar bostäder. Dock ligger de övriga fem i direkt anslutning till eller nära bostadsområden.

Många nya bostadsprojekt pågår och planeras runt omkring FastPartners centrum och självklart, inte minst genom en ökad handel, får detta 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 centrumanläggningarna.

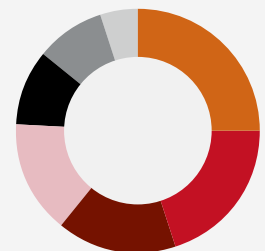
107 000 kvm
Uthyrningsbar yta

UTHYRNINGSBAR YTA



Kontor	41%
Handel	40%
Lager	5%
Bostäder	7%
Övrigt	7%

HYRESINTÄKTER
PER CENTRUM



Märsta centrum	25%
Hässelby	20%
Tensta	16%
Rinkeby	15%
Älvsjö	10%
Bredäng	9%
Närcentrum	5%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I CENTRUMANLÄGGNINGARNA

Per 31 december 2012

Stockholms Stad	14 000 kvm
Stockholms läns landsting	9 400 kvm
ÖoB	3 100 kvm
Matrebellen	3 100 kvm
Axfood	3 000 kvm

CENTRUMANLÄGGNINGAR forts.

2012 ett genombrottsår för Märsta Centrum.

Ett utecentrum med vintagestuk har blivit inne



■ Märsta Centrum är ett centrum under positiv utveckling. Efter att under några tuffa år då handeln blev allt mer inriktad på stora inomhuscentrum dit konsumenterna var villiga att ta sig tid att köra mil-tals för att handla och få del av andra upplevelser än varornas lockelse, som underhållning och liknande, känner man nu medvind igen.

Under de tuffa åren gnetade Märsta Centrum på och sålde sina köttbullar utan artister. Men överlevde gjorde man och år 2012 kom faktiskt det stora genombrottet. Tidigare hade FastPartner med Sigtuna Kommun träffat avsiktsförklaringar om centrumets expansion men under det gångna året träffades nya hyresavtal med kommunen. Dessa av-tal löper på 20 år från och med inflyttningsdag och avser 1 700 kvadratmeter bibliotek och konsthall samt 3 300 kvadratmeter för Kulturskolan.

Byggnationen av bibliotek/konsthall är nu i full gång. Vid årsskiftet 2013/2014 är biblioteket färdigställt för inflyttning och i slutet av 2014 kulturskolan. Kommunen och FastPartner arbetar med ett förslag till ny detaljplan för hela Märsta Centrum som läggs fram under våren 2013. Detta innebär att den nya detaljplanen, som skapar stora fördelar för en fortsatt expansion, kan ligga klar hösten/vintern 2013/14. Planen ger möjligheter till att utöka ytor för handel, bostäder och kontor. Efterfrågan för samtliga tre kategorier är stor.

Härutöver kommer de vakanser i FastPartners fastighetsbestånd som legat låsta i avvaktan på den nya detaljplanen ut på marknaden. Planen skapar också möjligheter att kunna erbjuda större lokaler vilket är en förutsättning för att kunna locka till sig några av de större detaljhandelsföretagen. Eventuella överklaganden kan fördröja planprocessen men i och med det stora allmänintresset som

63

Antal lokalhyresgäster

28 000 kvm

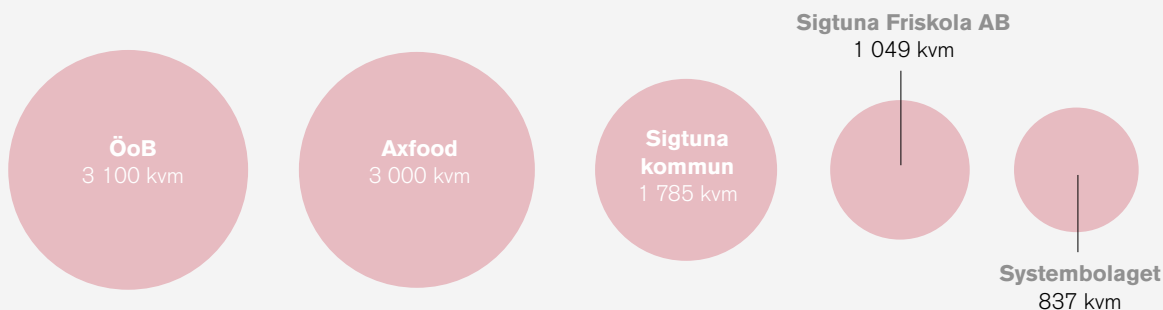
Uthyrningsbar yta

ärendet har kommer nog sådana överklaganden kunna behandlas med förtur.

Centrumet kommer att behålla sin karaktär av utecentrum vilket innebär stora miljövinster. Bevara och komplettera med nybyggnation är bättre än att riva och bygga nytt. Naturlig luftkonditionering av de allmänna gemensamma ytorna och väsentligt lägre uppvärmningskostnader ger också miljövinster för ett utecentrum.

Märsta Centrums läge i kommunen gör att nästan alla kommuninvånare kan ta sig dit med bil inom 5–15 minuter istället för att bila till avlägsna handelsplatser. FastPartner och Sigtuna kommun arbetar tillsammans med att förbättra kommunikationen till och från Märsta Centrum. Dessutom betyder det att alla de som har och kommer att få sina bostäder i själva centrumet kan låta bilen stå och promenera eller ta hissen dit. Miljövänligt så det förslår!

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I MÄRSTA CENTRUM



CENTRUMANLÄGGNINGAR forts.**HÄSSELBY
CENTRUM**

I Stockholms kommun ligger Hässelby som tillsammans med Vällingby tillhör en stadsdelsnämnd med cirka 60 000 invånare vilket motsvarar befolkningen i medelstor svensk stad. Centrumet tillkom under 1950-talet mycket tack vare dåvarande stadsdirektören Sven Markelius som dessutom var en av Sveriges mer tongivande arkitekter under denna tidsepok. Tunnelbanestationen Hässelby Gärd invigdes 1958 och den ligger på en viadukt över Hässelby Torg.

På torget och i direkt anslutning till torget ligger FastPartners fyra fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 21 000 kvadratmeter. Centrumet är en attraktiv handelsplats samtidigt som ändamålsenliga vård- och kontorslokaler bidrar till att centrumet både blir en bra handelsplats och en arbetsplats för många vilket bidrar till att öka efterfrågan på varor och tjänster.

21 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Hyresgäster
Rinkeby Torg**3 största i FastPartners
bestånd**

Stockholms läns
landsting
2 492 kvm
Järva Bowling AB
1 306 kvm
Matrebellen
1 139 kvm

Exempel övriga
Hälsans förskola
Vårdcentralen
Apoteket

Hyresgäster
Hässelby Gärd Centrum**3 största i FastPartners
bestånd**

Stockholms Stad
11 200 kvm
Stockholm läns
landsting
3 892 kvm
ICA Sverige AB
845 kvm

Exempel övriga
Systembolaget
Handelsbanken
Apoteket

**RINKEBY
TORG**

FastPartner förvärvade i slutet av november 2011 fem stadsdelscentrum vars tidigare ägare tvingats lämna över ägandet till en bank via en pantrealisation, vilket innebar att en bank fick det yttersta ansvaret för centrumen. En ofrivillig fastighetsägare är inte den bästa hyresvärden. För FastPartner var det redan innan köpet avslutades uppenbart att centrumen lidit skada av den uppkomna situationen och då framförallt Rinkeby Centrum. Därför blev det naturligt att de största resurserna under 2012 allokerades till Rinkeby. Uppskattningsvis har FastPartner under året lagt ned cirka 25 miljoner på upprustning av centrumet. Siffran nämns för att den så tydligt visar den långsiktighet som FastPartner har i ägandet av stadsdelscentrumen. Att alla involverade intressen i Rinkeby skulle misstro FastPartner inledningsvis låg så att säga i korten. Nu drygt ett år efter förvärvet upplever vi en klar förändring i attityden hos de flesta av våra hyresgäster. Kommun och myndigheter är också nöjda med vad FastPartner hittills lyckats åstadkomma. En positiv framtidstro på centrumet visas av att en av de större livsmedelsaktörerna nu vill etablera sig i centrumet. En del omflyttningar av några mindre butiker måste ske för att bereda plats för livsmedelsetableringen. Alla i centrumet tjänar på detta, så omflyttningsfrågan som varit lite infekterad kommer att få en positiv lösning för alla parter.

Rinkeby är en stadsdel i Västerort inom Stockholms kommun och ingår i stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista med en folkmängd på cirka 15 000 personer.

Arbetslösheten i Rinkeby är mycket hög och med den följer tyvärr även kriminalitet. FastPartner, Stockholms Stad, myndigheter samt andra fastighetsägare inom kommunen arbetar fortlöpande med att försöka lösa uppkomna problem. Myndigheterna har enligt FastPartners uppfattning tidigare fattat strategiska beslut med stora negativa konsekvenser för inte minst Rinkeby. Detta gäller främst utflyttningen av egna verksamheter. När myndigheter flyr fältet blir det problem. När ideliga uttryckningar med insatsstyrkor till Rinkeby ersätter en närpolisstation sänder det fel signaler. Lyckligtvis finns det hopp om att myndigheterna själva nu insett sina misstag och kommer att överväga egna etableringar i ytterområdena (se Tensta).

Bebyggelsen i Rinkeby består till största delen av handel, kontor, vård och bostäder som ligger vid torget. Rinkeby Torg ligger vid tunnelbanestationen Rinkeby med Tensta Centrum som nästa hållplats.



FastPartners fastighetsbestånd i Rinkeby omfattas av fem fastigheter med en total 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 Rinkebytorget. 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 bostadsbyggnadet 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. Alltefter som denna renoveringsaktivitet fortskrider samtidigt som nyproducerade bostäder tillkommer ökar självklart efterfrågan på varor och tjänster. Även krav på att centrumet följer med i utvecklingen kommer att ställas. FastPartner kommer gärna fortsätta att tillgodose sådana berättigade krav.

14 000 kvm
Uthyrningsbar yta

Hyresgäster
Tensta Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Matrebellen
1 946 kvm
Stockholms Stad
1 797 kvm
Lidl Sverige KB
1 182 kvm

Exempel övriga

Tensta Konsthall
Folkandvården
Vårdcentralen

TENSTA CENTRUM

I Västerort i Stockholms kommun ligger stadsdelen Tensta med egen tunnelbanestation. Stadsdelen har drygt 9 000 invånare och centrumet ligger i anslutning till tunnelbanestationen. Centrumet är välbesökt och är ett väl fungerande handelscentrum. FastPartners fastighetsbestånd består av tre fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på cirka 13 000 kvadratmeter exklusive garagebyggnad.

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 innebär stora fördelar även för centrumet.

Stockholms stad har nyligen fattat ett beslut som innebär att 1 532 medarbetare flyttar sina arbetsplatser från innerstad till ytterstad. Först bland de nya lokaliseringssorterna nämns Tensta. FastPartners uppfattning är att insikten om nyttan med från innerstad till ytterstad i framtiden inte bara kommer att finnas hos Stockholms Stad utan även hos andra kommuner, myndigheter inte minst hos polisen.

13 000 kvm

Uthyrningsbar yta



CENTRUMANLÄGGNINGAR forts.**BREDÄNG CENTRUM**

I Söderort inom Stockholms kommun ligger Bredäng Centrum som invigdes 1965. Bredäng Centrum ligger vid tunnelbanestationen Bredäng. I denna förort bor drygt 8 000 personer. Bredängs bostadsbestånd har på senare år rustats upp och nya bostäder med en blandad upplåtelseform har byggts. Detta är bland annat en följd av att Bredäng har ingått i den så kallade "Storstadsatsningen" för att motverka sociala problem som till exempel segregation. FastPartner matchar centrumet mot den upprustning som redan har gjorts för att bland annat 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, en restaurang och caféer, apotek, pressbyrå, vårdcentraler och kulturskola. Över hälften av hyresgästerna representerar dagligvaror och servicenäring.

Det är troligt att kommunen framöver genom detaljplaneändringar fortsätter att satsa på en exploatering av bostadsbyggande i Bredäng. En sådan utveckling skulle självklart gynna FastPartners investeringar i Bredäng.

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
Fitness24Seven

Hyresgäster
Älvsjö Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Stockholms läns landsting
2 876 kvm
Hotell Älvsjö AB
1 677 kvm
Magelungen
Utveckling AB
748 kvm

Exempel övriga

Posten
Coop Nära
Apoteket
Aleris

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.

Älvsjö tillhör ett av Stockholms stadsutvecklingsområden. Med hänsyn till sitt centrala och kollektivnära läge lämpar sig området för exploatering av både kontors- och bostadsbebyggelse. Inte minst pågående byggnationer talar för att så är fallet. Området närmast Älvsjö station omvandlas just nu med 600 nya bostäder, service, arbetsplatser, ett torg och parkeringshus för cyklar. Denna satsning kommer att stå klar 2014.

FastPartners två fastigheter på cirka 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i centrumet gränsar även till det nya resecentrumet. Fastigheterna är väl anpassade för att kunna dra nytta av det pågående uppsvinget i området.

**9 000** kvm

Uthyrningsbar yta

NÄRCENTRUM

Utöver ovan angivna centrumanläggningar har FastPartner även ett så kallat närcentrum vilket inte har det kompletta varuutbudet som vanligtvis kännetecknar en centrumanläggning samt en mindre centrumfastighet med handel, vård, kontor och bostäder.

Dessa återfinns i en mindre centrumfastighet på drygt 5 000 kvadratmeter i Åtvidabergs centrum samt en centrumfastighet i Lerum på drygt 4 000 kvadratmeter kallad Gråbo centrum.

CITYFASTIGHETER

Cityfastigheter

15700 ^{kvm}

Uthyrningsbar yta

Det råder ingen tvekan om att flaggskeppet i FastPartners bestånd är fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg mitt i Stockholm City. Bland hyresgästerna återfinns både Swedbank och Åhléns. Den uthyrningsbara ytan i fastigheten uppgår till 8 600 kvadratmeter. I januari 2010 flyttade Åhléns in i den då nybyggda fastigheten som snabbt fylldes till sista kvadratmetern. Fastigheten var den första i fastighetsbeståndet som blev uppgraderad till en Green Building. Den processen skaffade FastPartners organisation en kunskap och erfarenhet som varit till stor nytta för det fortsatta miljöarbetet inom koncernen. Inte minst gäller detta planering och genomförande av energibesparande åtgärder.

Om fastigheten Krejaren 2, som var den första cityetableringen i Stockholm för FastPartner, tog sina modiga 10 år att få på plats så tog

Oxen Mindre
30, 34 och 35

Luntmakar-
gatan 22–34

Krejaren 2

Östermalms-
torg 1

nästa steg i cityetableringarna en månad. Nu gällde det 7 000 kvadratmeter i tre grannfastigheter, Oxarna Mindre 30, 34 och 35 på Luntmakargatan 22-34. Dessa tillträdde den 1 februari 2012. En vakans på 1 500 kvadratmeter, som var kopplad direkt till försäljningen, kunde snabbt fyllas och därmed är alla tre fastigheterna fullt uthyrda. 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. FastPartner ser även tillbyggnadsmöjligheter i sina tre fastigheter.

Cityfastigheterna utgör idag cirka 16 procent av värdet på hela fastighetsbeståndet.



Oxen Mindre, Stockholm city.



Krejaren 2, Östermalms torg, Stockholm.

LOGISTIKFASTIGHETER

Logistik- fastigheter

189 600^{kvm}

Uthyrningsbar yta

VÅRA STÖRRE LOGISTIKFASTIGHETER

Ort	Fastighet	Yta	Hyresgäst
Ulricehamn	Slingan 1	43 500	B&B TOOLS
Tibro	Hyveln 1	42 000	LGT Logistics m fl
Alingsås	Bajonetten 7	37 900	B&B TOOLS
Strängnäs	Bussen 3	31 300	Mekonomen AB
Häringe/Sthlm	Jordbromalm 5:1	21 700	Antalis*
Alvesta	Alvesta 13:27	13 200	DSV Road AB

* Franskt börsnoterat bolag

Totalt har den sammanlagda ytan ovan på 189 600 kvadratmeter kontraherade framtida hyresintäkter, exkl index, uppgående till 845 MSEK.

Under perioden 2011–2012 har FastPartner gjort flera stora affärer för att öka sitt innehav av logistikfastigheter. Flera av de förvärvade fastigheterna ligger inom FastPartners prioriterade region Stockholm/Mälardalen men också där FastPartner inte tidigare varit etablerad. Logistikfastigheter brukar inte ligga vid huvudkontoren, det vittnar frånvaron av långtradare på Stureplan om. Vid val av läge för ett förvärv av en logistikfastighet är den avgörande frågan kommunikationsförutsättningarna.

Närhet till riksvägar, hamnar, järnvägar och framkomlighet är avgörande faktorer vid bedömningen. För att bli ett framgångsrikt logistikföretag idag fordras bland mycket annat en väl genomtänkt logistikfastighet och väl där flyttar man ogera. Logistikfastigheter har ofta en väl tilltagen tomtarea.

Kravspecifikationer som FastPartner ställer vid förvärv av denna typ av fastigheter:

- Kvalitetsfastighet, gärna XXL
- Stabil hyresgäst
- Hög avkastning
- Hyresavtal med långa löptider



Slingan 1, Ulricehamn



Robertsfors 2, Spånga

MARKNAD

En marknad kan vara en plats där köpare och säljare möts för handel med varor och tjänster. Marknad kan också vara summan av många aktörers agerande, till exempel fastighetsmarknaden. FastPartner är representerad på båda marknaderna, både som aktör i fastighetsbranschen och som ägare till ett stort antal handelsplatser. Att läsa marknaderna rätt utgör nyckeln till framgång.

Stockholm i vårt hjärta



Om vi får tro på globaliseringsexperterna har en extrem utveckling av städernas innevånarantal skett på landsbygdens bekostnad. Från 30 procent för några decennier sedan till cirka 50 procent nu. Enligt beräkningar ska om ytterligare några decennier över 80 procent av befolkning bo i städer. Orsakerna till denna gigantiska omflyttning av världens befolkning under en så pass kort tid hör bättre hemma i en FN-utredning än i FastPartners årsredovisning. Här kan bara konstateras, utifrån Sveriges mikroperspektiv, att Sveriges befolkning har ganska väl följt de globala trenderna och kommer med all säkerhet nog också att fortsätta så. De största städerna är mest attraktiva och kommer öka snabbast. Hela denna utveckling gynnar FastPartner som har 75 procent av sina hyresintäkter i Stockholmsregionen. Dessutom kommer mycket av de byggrätter och mark som finns i beståndet kunna exploateras genom en efterfrågan som per automatik kommer att öka genom befolkningsökningen. Redan nu märker FastPartner hur ökningen framtingar nya detalplaner som ska svara mot de krav som ställs för att ha en väl fungerande huvudstad.

Mot bakgrund av detta kanske den noggranne läsaren förstår varför vi behållit förra årets rubrik på detta avsnitt "Stockholm i vårt hjärta".

Kontor, lager, logistik, industri och servicenärings är basen i FastPartners bestånd. Dessutom erbjuder FastPartner 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 där marknaden präglas av stabila hyresnivåer som inte är särskilt konjunktur känsliga.

FastPartner har starka finanser och kan genom detta inte bara växa organiskt utan också genom förvärv. Valet mellan dessa två möjligheter är ofta betingat av konjunkturen. Vid en stark marknad med höga fastighetspriser blir avkastningen oftast bäst genom att investera i det egna beståndet. Är marknaden svag kan avkastningen bli väsentligt högre om man förvärvar istället för att förädla i eget bestånd. Det är bra att ha olika möjligheter för expansion men samtidigt måste varje enskild investering noga övervägas med de faktorer som gäller för just den investeringen. Det kan till exempel vara en fördel att bygga i eget bestånd även om det är lågkonjunktur om upphandling kan ske till mycket låga priser. Ibland kan visioner om att utveckla det egna beståndet få ge vika eller uppskjutas om fastighetspriserna går ned och tillfälle ges för att få hög avkastning på nya investeringar.



Merparten av FastPartners innehav ligger i företagsområden i Stockholmsområdet där marknaden präglas av stabila hyresnivåer som inte är särskilt konjunktur känsliga.



Grön trend hos hyresgästerna

En stark trend som pågått de senaste åren är hyresgästernas ständigt ökande miljömedvetenhet med ett tydligt engagemang för att tillgodogöra sig vad marknaden erbjuder i vad avser miljöförbättrande åtgärder. FastPartner arbetar fortlöpande med att personalen ska ha utbildning och en kunskapsnivå som skapar förtroende hos såväl befintliga som presumtiva hyresgäster. Energibesparingar och miljöåtgärder är ju självklart något som alltid finns under luppen.

För FastPartner och våra hyresgäster är en vinst för miljön också en vinst i plånboken, då lägre energiförbrukning ger både bättre miljö och sänker energikostnaderna.

Stora projekt under 2012

FastPartner är involverad i ett flertal expansiva projekt. Ett särskilt spännande projekt är Märsta Centrum i Sigtuna kommun med sitt strategiska läge intill Arlanda flygplats och närhet till såväl Stockholm som Uppsala. Två nya hyreskontrakt är tecknade med Sigtuna kommun och nu byggs ett bibliotek och en konsthall. Vidare projekteras nu för den nya kulturskolan som ska förbindas via en vinterträdgård med biblioteket och konsthallen.

Ett utökat lokalt kulturliv och en expansion av Märsta Centrum kombinerat med redan befintliga stabila hyresgäster som Systembolaget, Synoptik, Willys, Handelsbanken, Swedbank och Fitness24Seven skapar förutsättningar för en långsiktig tillväxt i kommunen.

Marknadschef Per Sjöling

"FastPartner skapar genom sitt expanderande fastighetsbestånd också säkerheter för framtiden. Detta genom att förvärv och andra investeringar ökar kassaflödet. Ökad

likviditet ger bättre säkerhet. Med en stark ekonomi hoppas vi, även om 2013 säkert kommer att bjuda på en hel del överraskningar, kunna stärka vår position på fastighetsmarknaden."

VÅRA FASTIGHETER

FastPartner satsar huvudsakligen på kommersiella fastigheter men är också involverad i bostadsprojekt. Byggrätter skapas genom nya detaljplaner inom eget fastighetsbestånd, vilket i sin tur skapar nya affärsmöjligheter. Byggrätterna omfattar såväl kommersiella fastigheter som bostäder. Cirka 75 procent av fastighetsbeståndet ligger i Stockholmsregionen.

Fastigheter och hedersgäster

■ FastPartner förvaltar själv sitt fastighetsbestånd för att på bästa sätt kunna utveckla goda relationerna till hyresgästerna och att själv ha bästa kontroll över fastigheterna. Vi vill som rubriken antyder se hyresgästerna som våra hedersgäster och framförallt att leva upp till att de har anledning att känna sig så.

Om fastigheten är hårdvaran så är hyresgästen mjukvaran och fungerar dessa inte tillsammans vet alla hur det går.

Långsiktigheten kan också spåras i FastPartners finansieringsarbete. Sedan lång tid tillbaka har FastPartner kunnat skapa relationer med några av de ledande svenska bankerna och kreditinstituten. Genom kreditavtal med fastställda villkor för ett antal år framöver kan FastPartner inte bara äga och förvalta egna fastigheter utan

möjligheter har även skapats för att utveckla det egna beståndet men också att expandera genom förvärv. Att kunna vara aktiv på en marknad som erbjuder projekt som ger avkastning med breda marginaler till våra finansieringskostnader skapar goda förutsättningar att kunna bygga vidare på vårt fastighetsbestånd och därmed öka våra kassaflöden. Dock är det inte bara skillnad mellan avkastning och finansieringskostnad som är avgörande. Det gäller också att avkastningen är säkrad. Stabila hyresgäster och rätt kontraktslängd på hyreskontrakten blir därför viktiga förutsättningar vid våra förvärv.

FastPartner riktar sig i första hand till företag som har ett behov av lokaler för produktion, lager, logistik, kontor och butik. Av de totala hyresintäkterna om cirka 640 MSEK kommer 75 procent från Stockholm, 15 procent från Gävleborg och 10 procent från övriga landet. FastPartners mål är att erbjuda marknaden optimala fastighetslösningar. Detta nås inte bara genom bra fastighetslösningar utan uthyrningsarbetet måste bygga på våra ambitioner att skapa långsiktiga engagemang, snabbhet, tydlig information och korta beslutsvägar. Allt detta sker i nära samarbete med våra hyresgäster.

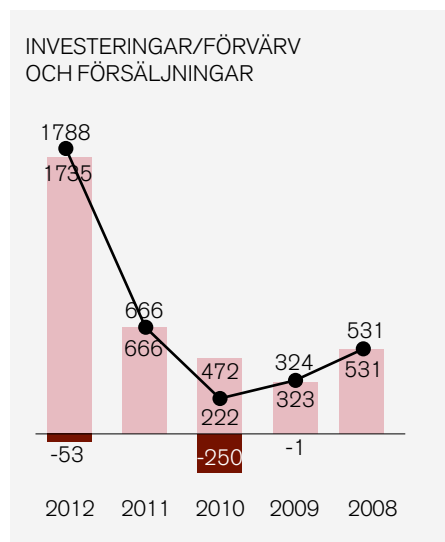
En sammanfattning av 2012 visar i hög grad att arbetet under året präglats av långsiktigt arbete med kvalitén på fastigheterna och effektivitetsförbättringar i fastighetsförvaltningen. Dessa åtgärder har också positivt påverkat driftnettot för ett flertal av våra fastigheter.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt uppgick till 222,3 (187,9) MSEK eller 4,19 (3,70) kronor per aktie. Hyresintäkterna för hela beståndet

MSEK

■ Investeringar/Förvärv
■ Försäljningar
— Nettoinvesteringar



uppgick till 639,3 (464,7) MSEK vilket är en ökning jämfört med föregående år om 174,6 MSEK, eller 37,6 procent. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna för år 2012 inkluderar hyror från nyförvävade fastigheter under året samt fastigheter förvävade under fjärde kvartalet 2011 och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv, avyttringar och konkursen i Panaxia har hyresintäkterna ökat med 3,1 MSEK, eller 0,5 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 246,8 (170,2) MSEK, dvs en kostnadsökning om 76,6 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är ungefär 246 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 3,8 MSEK, eller 1,8 procent.

Förvärv

FastPartner har under 2012 förvärvat 35 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 246 000 kvadratmeter. Då medräknas resterande 50 procent av aktierna i FastProp Holding AB med nio fastigheter belägna i Gävle med en sammanlagd yta av 70 439 kvadratmeter och en årshyra på 52 MSEK.

Tre fastigheter som förvärvades under 2011 tillträdde den 1 februari 2012.

Under året har en fastighet sålts med en sammanlagd yta på 2 700 kvadratmeter.

FastPartner blir hyresvärd till börsbolagen Mekonomen och B&B TOOLS

FastPartner förvärvade 15 fastigheter av fonden EAVF som förvaltades av AXA Real Estate med en total yta på cirka 52 000 kvadratmeter. Fastigheterna är i huvudsak uthyrda till det börsnoterade bolaget Mekonomen som är Skandinavien ledande bildelskedja med egen grossistverksamhet. Hyreskontrakten löper till 50 procent på tio år och resterande del på genomsnittligt sex år. 85 procent av fastigheterna ligger i FastPartners prioriterade förvaltnings-



Bussen 3, Strängnäs.

områden Stockholm/Mälardalen. Fastigheterna utgör ett bra komplement till FastPartners redan etablerade förvaltningsområden. Sammantagna hyresintäkter uppgår till cirka 31,5 MSEK.

I samband med förvärvet av logistikfastigheterna Slingan 1 i Ulricehamn och Bajonetten 7 och Mejeriet 8 i Alingsås tecknades ett 15-årigt indexreglerat hyresavtal med det börsnoterade bolaget B&B TOOLS. Hyresavtalet är ett "triple net" avtal. Genom affären ökades FastPartners fastighetsbestånd med cirka 81 500 kvadratmeter. B&B TOOLS hyr, som enda hyresgäst, samtliga fastigheter fullt ut.

Utveckling och projekt

FastPartner arbetar fortlöpande med fastighetsbeståndets utveckling när det gäller kvalitet och effektivitet. Därigenom säkerställs en långsiktig tillväxt i nära samarbete med hyresgästerna.

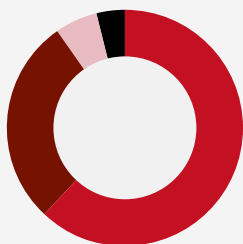
FEM STÖRRE HYRESGÄSTER



Per 31 december 2012

VÅRA FASTIGHETER forts.

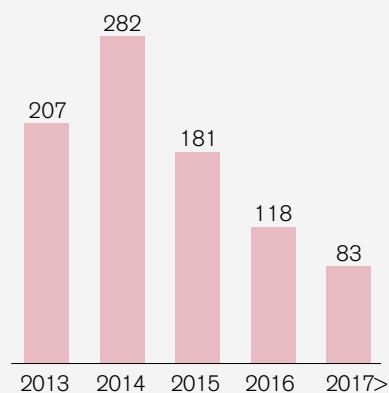
KAPITALSTRUKTUR



■ Skulder till kreditinstitut	62,0%
■ Eget kapital	28,3%
■ Uppskjuten skatteskuld	6,0%
■ Ej räntebärande skulder	3,7%

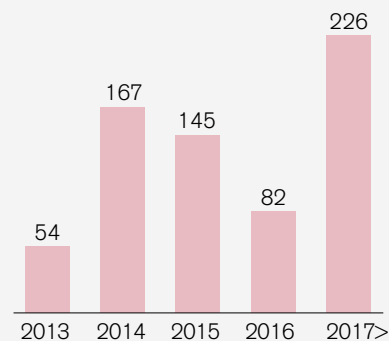
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Antal kontrakt



KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontraktsvärde årshyra, MSEK



639

Hyresintäkterna
uppgick till 639,3
msek

Detta för att svara upp mot nya förutsättningar i hyresgästernas verksamhet. Den utveckling och de investeringar som görs är också ett sätt att förbättra hyrespotentialen gentemot presumtiva hyresgäster.

Förutom att bedriva fastighetsutveckling i såväl befintliga innehav som i nyförvärv, 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 entreprenör och visionär går hand i hand hos FastPartner.

Pågående fastighetsutveckling sker bland annat i Märsta Centrum, Stansen 1 i Täby, Gustav 1 och Gunhild 5 i Bromsten och i Näringenfastigheterna i Gävle. I såväl Täby som Bromsten planeras det för nya lägenheter. I fastigheten Stansen 1 i Täby planeras det för cirka 160 lägenheter samt skolverksamhet och i Bromsten planeras det för cirka 400 lägenheter. I båda dessa områden kommer det även finnas inslag av kommersiella lokaler. Fastigheterna ligger i lugna och fridfulla miljöer med närhet till såväl centrum som goda kommunikationsmöjligheter in till centrala Stockholm. Ett annat projekt som nyligen hamnat i pipelinen är utvecklingen av fastigheten Riksby 1:13 intill Bromma flygplats. Ett drömläge för konstruktivt nytänkande avseende bostäder och kommersiella lokaler.

Inom fastighetsbeståndet finns idag 200 000 kvadratmeter byggrätter i fastigheter som till allra största delen avser Stockholmsområdet. Det ger goda möjligheter för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet. Då markinvesteringen redan är gjord kan kostnaderna för omvandlingsprocessen hållas på en väsentligt lägre nivå när det gäller eget bestånd jämfört med nyförvärv.

Under 2012 har FastPartner investerat 141 MSEK i eget bestånd.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2012-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ och Newsec. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedöm-

ning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2012 till 7 834,0 (5 990,3) MSEK. Av årets realiserade värdeförändringar om 108,5 MSEK avser 157,9 MSEK beståndet i region Stockholm och -49,4 MSEK avser beståndet i region Gävleborg.

Värderingsinstitutens 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 värderingsinstitutet också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna ska utgöra fastigheternas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet på fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnetton samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. FastPartners förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,1 (6,7) procent på verkligt kassaflöde.



Foton: Per-Erik Adansson

Bajonetten 7, Alingsås

FASTIGHETSRORELSEN	2012	2012	2012	2012	2011
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	kv 4	kv 3	kv 2	kv 1	kv 4
Hysesintäkter	165,7	164,3	155,1	154,2	121,4
Fastighetskostnader	-63,3	-59,0	-58,2	-66,3	-51,9
Driftnetto	102,4	105,3	96,9	87,9	69,5
Överskottsgrad, %	61,8	64,1	62,5	57,0	57,2
Central administration	-5,5	-3,5	-4,4	-4,2	-4,3
Finansiella poster*	-42,6	-40,5	-38,7	-34,4	-25,6
Andel i intresseföretags resultat**	1,0	1,0	0,8	0,8	0,5
Förvaltningsresultat	55,3	62,3	54,6	50,1	40,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10,9	-36,6	120,9	14,1	133,1
Resultat efter finansiella poster	66,2	25,7	175,5	64,2	173,2

* Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

** Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat.

VÅRA FASTIGHETER forts.



**Fastighetschef
Svante Hedström**

” Jag hävdar bestämt att vi har lyckats med att bibehålla vår höga servicenivå även under denna kraftiga expansion.

■ Det ligger i sakens natur att om ett fastighetsbolag under ett kalenderåret ökar sin uthyrningsbara yta med 38 procent och sina hyror med nära 38 procent så innebär detta både en utmaning och en påfrestning på organisationen. Risken är stor att inte klara av en sådan kraftig expansion utan eftergifter på service och kvalitet.

Jag hävdar bestämt att vi har lyckats med att bibehålla vår höga servicenivå även under denna kraftiga expansion. Alla tillträden sker ju inte vid samma tidpunkt och för en del fastigheter bär hyresgästen ett stort ansvar för förvaltningen och för andra är det fastighetsägarens ansvar. Det ska även tilläggas att vi i slutet av 2011 tillträdde de fem centrumanläggningarna. Dessa fordrade väsentliga insatser av organisationen men också extern personal anlätades under en övergångsperiod. Detta som ett led i ambitionen att så snabbt som möjligt skapa trovärdighet för FastPartners långsiktiga engagemang i centrumen. Det ska också framhållas att FastPartner sedan lång tid tillbaka har en bred erfarenhet av att äga och förvalta centrumanläggningar.

Min uppfattning är att vi hittills lyckats väl med vår ambition och att vi överlag har mötts både med välvilja och faktiskt också med tacksamhet

38%

FastPartner ökade sin uthyrningsbara yta med 38 procent under året.

från såväl hyresgäster som samhälleliga institutioner för att vi tagit ansvar för att äga och sköta dessa anläggningar. Stat, landsting och kommuner är dessutom viktiga hyresgäster i dessa centrum. Hyresintäkterna från dem är väsentligt större än från butiksägarna.

En viktig del av mitt arbete utgörs av att planera och på bästa sätt ta till vara de 200 000 kvadratmeter byggrätter som redan finns i FastPartners bestånd. Härutöver sker en fortlöpande inventering av både egen mark och närliggande mark som kan tänkas vara aktuell för nya detaljplaner och därmed ytterligare byggrätter.

Vårt miljöarbete bedrivs inte bara för att uppfylla regelverket, utan även för att så långt möjligt är på rätt sätt anpassa detta till hyresgästernas önskemål.

Detta var något om 2012 och vad som händer just nu. Framtiden är också förutsägbar genom styrelsens målformulering att uppnå ett årligt förvaltningsresultat på 400 MSEK vid slutet av 2014 och att hyresintäkterna då ska uppgå till en miljard kronor och fastighetsbeståndets värde utgöra 10 miljarder kronor. Jag ser det som en tuff uppgift men är övertygad om att chanserna att nå målen är mycket stora.



Bredäng Centrum, Stockholm.

REGIONÖVERSIKT

Även 2012 har fastighetsmarknaden inom FastPartners bestånd stått sig väl trots en orolig omvärld som präglas av lågkonjunkturer och finansiell oro. FastPartners totala uthyrningsgrad uppgår till 89,8 procent. Hyresintäkterna ökade under år 2012 med 174,6 MSEK till totalt 639,3 MSEK.

Förvärven 2012 ger goda resultat

MILJÖ-MEDVETENHET
Här arbetar FastPartner framförallt med en 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 arbete med att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Dessutom konverterar vi fortlopande vår uppvärmning till mer miljövänliga alternativ.

■ Av FastPartners ägda fastighetsbestånd om 895 000 kvadratmeter är 53 procent belägna inom Stockholmsregionen och denna regions andel av de totala hyresintäkterna uppgår till 75 procent. Gävleregionens andel av det totala beståndet uppgår till 22 procent och till 15 procent av hyresintäkterna. Övriga fastigheter finns bland annat i Norrköping, Åtvidaberg, Ulricehamn, Alingsås och Mälardalen. FastPartner finns från Sundsvall i norr till Ystad i söder.

Samtliga förvaltningsenheter arbetar på ett självständigt sätt och fattar sina egna beslut utifrån fastställda budgetar. Detta medför en stor fördel för hyresgästerna, inte minst när det gäller snabba beslut.

Stockholmsregionen är uppdelad i Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. I de tre Stockholmsregionerna äger och förvaltar FastPartner fastigheter i Stockholm City, Västberga/Årsta, Lunda/Spånga/Bromma, Märsta/Knvista/Väsby samt i Täby, Danderyd, Hässelby, Ålvsjö, Bredäng, Tensta och Rinkeby.

I region Stockholm 1 ingår bland annat Cityfastigheterna, Lunda/Spånga och stadsdelcentrumen Hässelby, Tensta och Rinkeby.

I region Stockholm 2 ingår bland annat Västberga/Årsta/Täby, FastPartners bestånd i Västsverige samt fastigheter i Norrköping, Tibro, Alvesta och Södertälje.

I region Stockholm 3 ingår bland annat Märsta Centrum, fastigheter i Strängnäs, Alingsås, Ulricehamn.

Gävleborgsregionen har fastigheter framförallt i Gävle och Söderhamn, men även i Dalarna och Sundsvall.

Ägande och förvaltning under 2012

FastPartner äger och förvaltar 123 fastigheter inom Region Stockholm med en yta om cirka 700 000 kvadratmeter samt byggrätter motsvarande 125 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Totalt äger och förvaltar FastPartner 143 fastigheter om cirka 895 000 kvadratmeter. Den totala hyresintäkten för 2012 för hela beståndet uppgår till 639,3 MSEK.

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.

Även i dessa frågor 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.

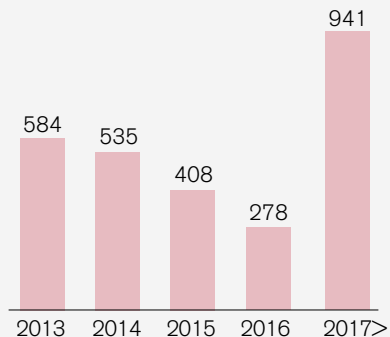
Nyförvärv

Under 2012 har FastPartner i Stockholmsområdet förvärvat 12 fastigheter. Den totala ytan har ökat med cirka 54 000 kvadratmeter och hyresintäkterna har ökat på årsbasis med 36 MSEK. Motsvarande siffror för Gävleborgsregionen är 12 förvärvade fastigheter och en såld fastighet, innebärande en ökning av den totala ytan med cirka 70 000 kvadratmeter och ökade hyresintäkter på årsbasis med 48 MSEK.

Siffrorna är för "övrige landet" 10 förvärvade fastigheter. Den uthyrningsbara ytan har ökat

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontraktsporfölj, MSEK



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2012

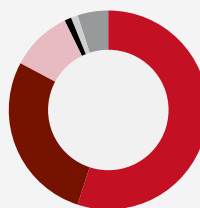
B&B Tools	81 500 kvm
Sandvik	37 900 kvm
Mekonomen	35 800 kvm
LGT Logistics	34 000 kvm
Antalis	21 700 kvm

DRIFTNETTO

330

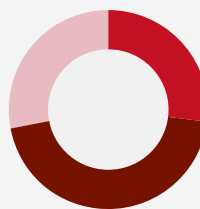
MSEK

YTFÖRDELNING



Region Stockholm

Produktion/Lager	55%
Kontor	28%
Butiker	10%
Bostäder	1%
Hotell	1%
Övriga	5%



Per delregion

Stockholm 1	27%
Stockholm 2	45%
Stockholm 3	28%

NYCKELTAL

Region Stockholm	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Totalt	
	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm
Hysesintäkter	229,5	1 101,2	238,8	814,8	77,2	389,7	545,5	779,7
Driftskostnader	-41,8	-200,6	-39,0	-133,2	-17,0	-85,7	-97,8	-139,8
Reparation och underhåll	-17,5	-83,8	-14,0	-47,8	-8,7	-43,9	-40,2	-57,4
Fastighetsskatt	-13,4	-64,2	-7,4	-25,1	-3,6	-17,9	-24,3	-34,7
Tomträttsavgälder/arrenden	-13,8	-66,3	-8,5	-29,1	-0,1	-0,6	-22,5	-32,1
Fastighetsadm. och marknadsföring	-16,0	-77,0	-10,2	-34,7	-4,9	-24,9	-31,1	-44,5
Driftnetto	127,0	609,4	159,7	544,9	42,9	216,6	329,6	471,1
Fastighetsvärde vid årets utgång	2 785,8		2 621,5		1 461,0		6 868,3	
Driftnetto, %	4,9		7,2		8,9		7,1	

med 120 000 kvadratmeter och ökade hyresintäkter på årsbasis uppgår till 58 MSEK.

Sammantaget innebär detta netto att tillkommande yta uppgår till 244 000 kvadratmeter och att hyresintäkterna beräknat på årsbasis ökat med 145 MSEK.

Efterfrågan för den typ av lokaler som FastPartner i huvudsak erbjuder ligger på en stabil nivå.

I Stockholm har vårt bestånd klarat sig väl under 2012. Efterfrågan har inte minskat under året. Den trend som tydligast syns i hyresgästernas efterfrågan är den växande miljömedvetenheten och ett engagemang från hyresgästerna i miljöfrågorna. Vår ambitionsnivå är att inte bara uppfylla regelverket utan att så långt möjligt på rätt sätt anpassa detta till hyresgästernas önskemål.

REGIONER



Håkan Bolinder,
Regionchef



Krejaren 2, Stockholm.



Bredäng Centrum, Stockholm.

REGION STOCKHOLM 1

■ Under Region Stockholm 1 ligger FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm City, Bromma/Lunda/Spånga och stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby.

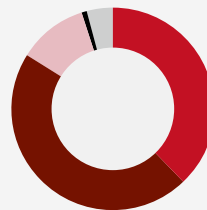
Cityfastigheterna är fullt uthyrda. Lunda/Spånga har alltsedan 2010 haft en positiv utveckling på hyresmarknaden och denna trend har även fortsatt under 2012. Detta återspeglas i såväl fler visningar av vakanta lokaler som ett flertal nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt med minskad vakansgrad som följd.

En viktig faktor i arbetet med att utveckla och effektivisera fastighetsbeståndet är att hela tiden utvidga nätverket av personer med intresse för utvecklingen av de områden där FastPartner har sina fastigheter.

FastPartner fortsätter det nära och fruktbara samarbetet med tjänstemän och politiker i regionen och arbetar även aktivt vidare i det lokala näringslivet bland annat via Lunda Företagsgrupp, www.lundaforetagsgrupp.se, och företagarföreningar i stadsdelscentrumen. Av denna nära samverkan har vi goda erfarenheter av möjligheten att påverka frågor rörande utveckling, service, trivsel och säkerhet. Andra forum som FastPartner deltar i är Företagsgrupperna i Stockholm som är en paraplyorganisation för samtliga företagsgrupper i Stockholmsområdet. I Tensta och Rinkeby finns ett stort engagemang i Fastighetsägarna i Järva och på senare tid har det utvecklats en tät dialog med polisen i Järva gällande trygghets- och säkerhetsfrågor.

Den totala uthyrningsbara ytan för Cityfastigheterna är cirka 15 700 kvadratmeter, för de tre stadsdelcentrumen cirka 48 600 kvadratmeter

YTFÖRDELNING



Stockholm 1

■ Produktion/Lager	38%
■ Kontor	46%
■ Butiker	11%
■ Bostäder/Hotell	1%
■ Övrigt	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2012

Stockholm Stad	14 300 kvm
Arrow	9 200 kvm
Stockholm Läns Landsting	7 200 kvm
HI3G	5 800 kvm
Citroën	5 700 kvm



Rinkeby Centrum, Stockholm.

och Lunda/Spånga uppgår till cirka 122 200 kvadratmeter. Total nyuthyr yta för Lunda/Spånga och Cityfastigheterna var under 2012, 12 638 kvadratmeter lokaler samt mark om 4 355 kvadratmeter. Bland de ny tillkomna hyresgästerna märks bland andra det nätbaserade mode- och spelbolaget Stardoll, stålgrönsisten Ståldepån i Stockholm, dentalteknikföretaget Dentatus och kylteknikbolaget Johnson Control. Bland övriga hyresgäster i regionen finns NCC, Citroëns huvudkontor i Sverige, budföretaget Förlängda Armen, teleombolaget ZTE Sweden och tillverkaren av glasögonglas Essilor. FastPartner har även byggrätter om cirka 45 000 kvadratmeter i området.

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. Parallellt med denna bostadsprojektering utreder FastPartner möjligheten att i stället få använda en del av bostadskvoten till att bygga 200 studentbostäder.

Regionchef

Håkan Bolinder:
 "Under 2012 har stora förändringar skett inom mitt ansvarsområde genom att de tre stadsdelscentrumen Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby samt de tre Cityfastigheterna Oxen Mindre numera ingår i Region Stockholm 1. Olika hyresgäster har olika krav och fastigheter i city är annorlunda än fastigheter i förorterna. Detta gör att förvaltningsarbetet blir både mångsidigt och stimulerande."

REGIONER



Johan Böckert,
Regionchef



Vision Västberga, Stockholm.

REGION STOCKHOLM 2

■ Processen att förändra Västberga från ett traditionellt industriområde till ett framtida företagsområde går mycket snabbt. Sandviks etableringar som kontinuerligt ökar i vårt fastighetsbestånd utgör naturligtvis ett bra referensobjekt för presumtiva hyresgäster och höjer också attraktionskraften för hela Västberga. Närheten till Stockholms innerstad, E4/E20, Essingeleden och Södra Länken bidrar självklart också till att förvandlingsprocessen går så fort.

I Västberga finns det en intressant mix av företagande i form av forskning, produktion, lager, kontor och logistik. Intresset är stort från både befintliga och presumtiva hyresgäster att både expandera respektive etablera sig i Västberga.

FastPartner går nu vidare i sin utveckling av cirka 60 000 kvadratmeter som ska specialinriktas mot kontor, logistik och produktion.

Förutom Sandvik i Västberga återfinns som hyresgäster bland andra Nobel Biocare, GBP Golproffsbutiken och i Årsta Kaiser Bil, exklusiv återförsäljare av Lexus bilar i Stockholm

Nya bostäder i Bromma

2012 har varit ett bra år med stor efterfrågan i Brommabeståndet. Området är under utveckling och FastPartner deltar i arbetet med att forma området genom att tillsammans med kommunen ta fram nya detaljplaner. Med fastighetsbeståndet i Bromma har FastPartner ytterligare byggrätter motsvarande cirka 40 000 kvadratmeter för kommersiella fastigheter men även för bostäder.

Om 2012 kan betraktas som ett bra år så måste ändå det problem som uppstod under andra halvåret uppmärksammas. Den numerariksbeckanta hyresgästen Panaxia gick i konkurs

och verksamheten upphörde. Därmed stod FastPartner utan hyresgäst till cirka 36 600 kvadratmeter i fastigheten Riksby 1:13. Omgående påbörjade FastPartner förhandlingar med ett antal underhyresgäster till Panaxia som hyrde cirka 30 procent av den totala ytan. De flesta har eller kommer att träffa direkta hyresavtal med FastPartner.

Ett antal miljoner har investerats i fastigheten, framförallt i moderna och ändamålsenliga lastkajer och portar. Dessa investeringar har avsevärt ökat antalet presumtiva hyresgäster. Det ska heller inte glömmas att fastigheten har ett mycket attraktivt läge intill Bromma flygplats och Ulvsunda företagsområde med sammanlagt 1 200 verksamma företag. Det kan heller inte uteslutas att de pågående diskussionerna med kommunen som nämnts ovan beträffande våra byggrätter även kan omfatta delar av Riksby 1:13, och resultera i nya möjligheter att till exempel få bygga bostäder eller kommersiella lokaler när nya detaljplaner fastställts. Det visar dock på att det gäller att tänka till ett varv extra innan man läser upp hela fastigheten med nytecknade hyresavtal. Även om Panaxia var en stor hyresgäst för FastPartner uppgick deras hyra till under 5 procent av Fast Partners totala hyresintäkter. När ett fastighetsproblem uppstår får man ändå känna tacksamhet över att det drabbar en fastighet av hög kvalitet med ett suveränt läge i Stockholm.

Täby tar täten med spaden i backen

FastPartner har ett varierat fastighetsbestånd i Täby som består av kontor, handel, lager och lätt industri. Efterfrågan på framförallt kombinationslokaler och mindre lokaler har varit stor.

Bland de befintliga hyresgästerna i Bergtorps industriområde finns bland andra SATS Sports Club, Mio Möbler, ICA Stop och Stalands.

Täby präglas av ett attraktivt företagsklimat. Snabba kommunikationer till Stockholms innerstad medför att kommunen fått en bra avvägning mellan boende och företagande vilket också skapar en spännande och framtidsinriktad kommun.

Nytorp, Näsbypark

Vid Centralparken i Näsby Park, Täby, ligger Nytorpsområdet med företrädesvis bebyggelse för företag, skolor och lättare industri. Det centrala läget med närheten till friluftsområdet i Centralparken, Norskoagsbadet, bostäder samt skolor och bra kommunikationer gör också området mycket lämpat för bostadsbebyggelse. Nytorp är ett område som kommer att knyta ihop Näsby Park och Täby Centrum och blir därför en viktig pusselbit i det framtida Täby. FastPartner, som är en av de större fastighetsägarna i Täby, har tillsammans med andra fastighetsägare i Nytorpsområdet och Täby kommun utrett möjligheterna att komplettera området med nya bostäder. Tillsammans med Besqab har FastPartner tecknat ett samarbetsavtal för att gemensamt driva fram och genomföra delar av det nya bostadsområdet. Drygt 160 lägenheter

av totalt 300 ligger på FastPartners fastighet Stansen 1. Planerad byggstart är årsskiftet 2013/2014 med inflyttning 2015.

Göteborgsområdet

Fastighetsbeståndet i området uppgår till 26 000 kvadratmeter. Kommande exploateringar i Göteborgsområdet omfattar framförallt centrumet i Gråbo, Lerum, där FastPartner äger fastigheten Hjällsnäs 8:30 och 8:31. Denna utgör kärnan i Gråbo Centrum, där det idag projekteras för bostäder och mer handel vilket ger goda möjligheter att utnyttja medföljande byggrätter för FastPartner. Erfarenheter från FastPartners övriga centrumanläggningar kommer väl till pass när det gäller att utforma ett nytt Gråbo Centrum.

Att FastPartners fastighetsbestånd i området är attraktivt visar inte minst nyuthyrningar under 2012 som avser 7 hyresgäster på en sammanlagd yta av cirka 2 000 kvadratmeter.

Övriga regionen

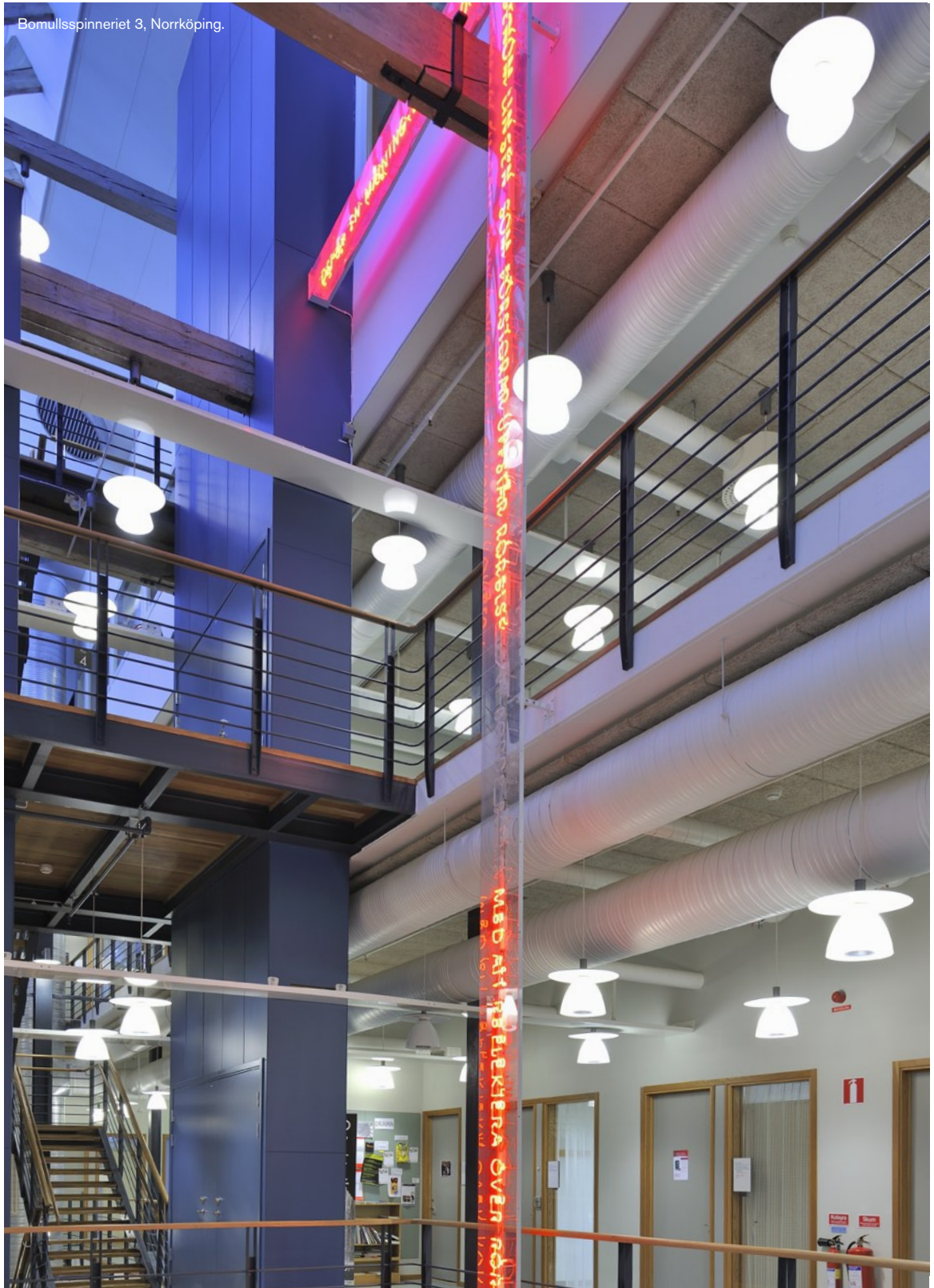
Merparten av FastPartners övriga fastigheter i Region 2 återfinns i Östergötland och då främst i Norrköping, som har mycket goda framtidsutsikter. I de två fastigheterna Bomullsspinneriet 3 och Gropen 9, i Norrköping, är Linköpings Universitet den dominerande hyresgästen.



Bomullsspinneriet 3, Norrköping.

REGION STOCKHOLM 2 forts.

Bomullsspinneriet 3, Norrköping.



I Gropen 9 är även Kunskapsskolan, en av Sveriges större friskolekoncerner, hyresgäst. Dessa fastigheter i Norrköping omfattar totalt cirka 12 500 kvadratmeter. Etableringen av Linköpings Universitet har bidragit till att skapa ett mer dynamiskt, tjänsteorienterat näringsliv och i denna omvandlingsprocess hoppas FastPartner kunna vara med som en aktiv fastighetsägare i ett växande Norrköping.

I Åtvidaberg äger FastPartner fastigheten Trekanten 9, en centrumfastighet med butiker och bostäder av vilka några är direkt anpassade för personer med extra vårdbehov.

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.

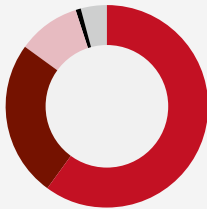
Fastigheten Hyveln 1 ligger i Tibro. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 42 000 kvadratmeter och i fastigheten har möbeljätten Mio Möbler sitt huvudkontor. Övriga hyresgäster är bland annat LGT Logistics och Tibro-Bädden.

Nyförvärv

I Stockholmsförorten Haninge, med Coca Colas stora anläggning som granne, ligger fastigheten Jordbromalm 5:1 som förvärvats med tillträde den 5 oktober 2012. Fastigheten omfattar 21 700 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till ett franskt börsnoterat bolag vid namn Antalis och som har sin verksam inom finpapperindustrin. Fastigheten nyttjas för lagerhållning och logistik och hyresavtalet löper på åtta år.

Av de 15 "Mekonomenfastigheter" som FastPartner förvärvade 2012 återfinns två fastigheter i Täby och en i Västberga.

YTFÖRDELNING



Stockholm 2

Produktion/Lager	60%
Kontor	25%
Butiker	10%
Bostäder/Hotell	1%
Övrigt	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2012

Sandvik	37 900 kvm
LGT Logistics	34 000 kvm
Antalis	21 700 kvm
Mio Möbler	11 400 kvm
DSV Road	10 300 kvm

Regionchef

Johan Böckert:

"Jag har fått förtydligt att förvalta 330 000 dynamiska kvadratmeter i region Stockholm 2. Dynamiken ligger framförallt i Stockholms drygt 250 000 kvadratmeter. Dock får ej glömmas att fastigheterna utanför Stockholm håller hög kvalitet och har

stabla hyresgäster och genererar bra kassaflöden till koncernen.

Vad som gör Stockholm så speciellt är att fastigheterna ligger i en stad som växer så det knakar och många av fastigheterna som tidigare låg utanför staden får plötsligt genom expansionen mera centrala lägen som

i sin tur skapar nya affärsmöjligheter. Detta återspeglar sig i att stadsutvecklingen fått en helt ny inriktning där till exempel gammal industriomvandlas till bebyggelse omfattande bostäder, kontor med mera. Detta är inget märkligt fenomen då det alltid varit så för snabbväxande städer."



Älvsjö Centrum, Stockholm.

REGIONER



Patrik Arnqvist,
Regionchef



Gredelby 24:1, Knivsta.



Nedra Runby 1:9, Upplands Väsby.

REGION STOCKHOLM 3

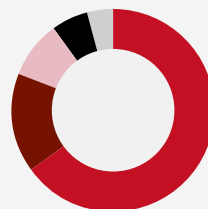
Regionchef Patrik Arnqvist
"Jag är tämligen nyanställd men redan nu känns arbetsuppgifterna väldigt stimulerande. Här varvas traditionella förvaltningsuppgifter med nyförvärv och utveckling av eget bestånd samtidigt som en del fastigheter ligger långt ifrån Stockholm med andra marknadsförutsättningar. Stor frihet och stort ansvar passar mig väldigt bra."

Region Stockholm 3 har sin tyngdpunkt i Sigtuna kommun som i stor utsträckning präglas av Arlanda flygplats. I fastighetsbeståndet ingår bland annat Märsta Centrum med 60 butiker och kontor samt 95 bostäder. Den befintliga uthyrningsbara ytan i centrumet är drygt 30 000 kvadratmeter. Men denna yta kommer inom kort väsentligt att utökas. Läs mer ingående om regionens stora centrumanläggning, Märsta Centrum, under avsnittet centrumanläggningar på sidorna 18–19.

I Arlandastad äger FastPartner ett antal kontor-, lager- och logistikfastigheter samt en hotellanläggning. FastPartners största hyresgäster i kommunen är Axfood, Ahlsell, Överskottsbolaget, Park Inn Hotel och just Sigtuna kommun. Tre fastigheter i Upplands Väsby ingår också i regionen med en tomtarea på cirka 38 000 kvadratmeter och en sammanlagd uthyrningsbar yta på cirka 6 200 kvadratmeter. Upplands Väsby är en förortskommun som i viss mån befinner sig i en omvandling som också präglar flera andra förortskommuner. Obebyggd mark och industriområden blir i stället företagsbyar och bostäder. Detta skapar efterfrågan och en möjlighet till framtida expansion för FastPartner i bland annat Upplands Väsby. I Region Stockholm 3 ingår också fem kommersiella fastigheter i närliggande Knivsta.

I förvaltningsområdet ingår också tre större logistikfastigheter i Ulricehamn, Alingsås och Strängnäs med en total uthyrningsbar yta på cirka 1 13 000 kvadratmeter.

YTFÖRDELNING



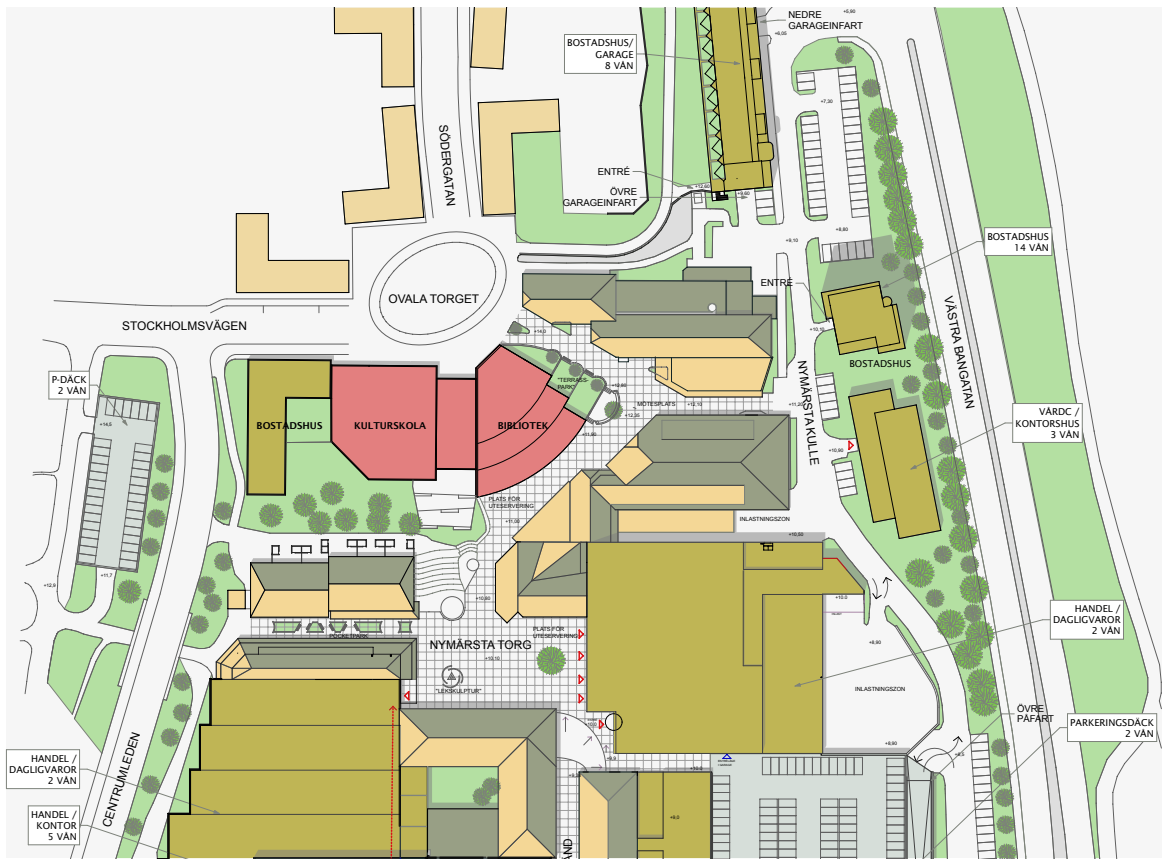
Stockholm 3

Produktion/Lager	65%
Kontor	16%
Butiker	9%
Bostäder/Hotell	6%
Övrigt	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2012

B&B Tools	81 400 kvm
Mekonomen	31 300 kvm
Park Hotell	4 700 kvm
Axfood	3 200 kvm
ÖoB	3 100 kvm



Märsta Centrum



Bajonetten 7, Alingsås.

REGIONER

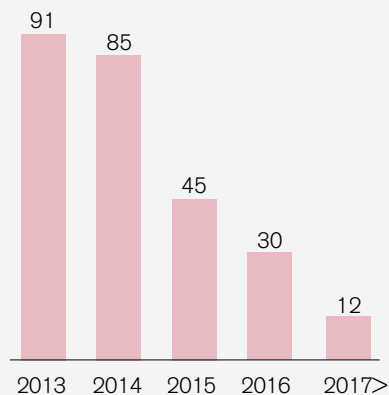


Näringen 22:2, Gävle.

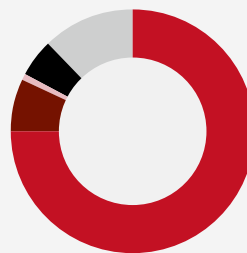


Söder 67:1, Gävle.

REGION GÄVLEBORG

KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Kontraktsporfölj, MSEKAnders Svensson,
Regionchef

YTFÖRDELNING



Region Gävleborg

Produktion/Lager	75%
Kontor	7%
Butiker	1%
Bostäder/Hotell	5%
Övrigt	12%

NYCKELTAL

Region Gävleborg	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	93,8	481,5
Driftkostnader	-15,6	-80,1
Reparation och underhåll	-7,2	-37,0
Fastighetskost	-1,9	-9,8
Tomträttsavgälder	-	-
Fastighetsadm. och marknadsföring	-6,2	-31,8
Driftnetto	62,9	322,9
Fastighetsvärde vid årets utgång	965,7	
Driftnetto, %	8,9	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2012

Ericsson	44 700 kvm
Gavlefastigheter	12 300 kvm
FLB Logistik	6 600 kvm
Ex & Co	4 800 kvm
Gefleborgs Flyttservice	3 400 kvm

■ I Gävleregionen är staden Gävle det ekonomiska lokomotivet. Staden växer både med innevånarantal och etableringar och har även under 2012 varit tämligen förskonad från oroshärdar orsakade av finanskriser uti världen. Förhoppningsvis påverkar utvecklingen i Gävle även Söderhamn där FastPartner äger fastigheten Björnänge 5:1 på 42 000 kvadratmeter.

Fastigheter

Inom Region Gävleborg äger FastPartner 20 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 195 000 kvadratmeter samt byggrätter om cirka 25 000 kvadratmeter. Under året har 12 (varav nio tidigare varit delägda) fastigheter på tillsammans 72 327 kvadratmeter förvärvat och en fastighet på 2 700 kvadratmeter har sålts.

Under 2012 har hyreskontrakt tecknats på sammanlagt cirka 5 000 kvadratmeter, där Jeven med 1 200 kvadratmeter och Bolzoni med 1 350 kvadratmeter, är de enskilt största. Glädjande nog börjar uthyrningsgraden i fastigheten Näringen 10:4 successivt att öka, nya hyresäster såsom Geomatikk och Svenska Aerogel har etablerat sig i fastigheten. Av dessa har Svenska Aerogel en option på cirka 2 500 kvadratmeter vilken förväntas komma att delvis nyttjas under år 2013. Även fastigheten Väster 4:3 har utvecklats positivt, inflyttningen av Dina Försäkringar och Teknikprojekt tillsammans med ytterligare en hyresgäst som flyttar in under våren 2013 innebär att vakansen reduceras till 0 kvadratmeter.

Genom att Ericsson sagt upp sitt hyresavtal avseende fastigheterna Hemsta 1 1:1, 1 5:7 i Gävle på 44 700 kvadratmeter för avflyttning den 31 augusti 2014 har FastPartners organisation ett stort ansvar för att inom rimlig tid få dessa fastigheter fullt uthyrda. Organisationen i förvaltningensheten Region Gävleborg har därför särskilt anpassats för att på bästa sätt bearbeta vakanserna. Båda fastigheterna har en mycket hög standard och erbjuder "skräddarsydda" lösningar för presumtiva hyresgäster. Ett antal förfrågningar och förhandlingar har genomförts men förutom en mindre uthyrning har inte fler avslut kommit på plats. Med kvalitativt bra fastigheter att erbjuda marknaden gäller stark framtidstro vilket ger resultat förr eller senare.

Det är inte endast FastPartner som har nytta av att uthyrningarna kommer på plats utan även kommunen, näringsidkare och många andra. Därmed ökar också FastPartners möjligheter att lyckas väl. Inte minst med de långsiktiga relationer som FastPartner skapat med kommunerna och deras organisationer, näringslivet, enskilda näringsidkare, fastighetsägarföreningen och andra sammanslutningar samt enskilda individer. Därtill kommer att FastPartner sedan årtionden är väl etablerad med en egen självständig förvalt-

ningsenhet i Gävle som har gedigna kunskaper när det gäller den lokala hyresmarknaden.

Samverkan

För att utveckla och behålla konkurrenskraften i Gävle deltar FastPartner i flera samarbeten. Exempel härpå är Marknadsplats Gävle som fått en stark ställning och är nu inne på sin andra treårsperiod, samarbetet leds av en heltidsanställd projektledare. Gävle kommun tillsammans med de större fastighetsägarna samarbetar mot målet att utveckla Gävle som etableringsort genom att underlätta för företagsetableringar, arbeta med stadsplanering och marknadsföring. FastPartner deltar även i ett näringspolitiskt samarbete kallad Näringspolitiska Gruppen också med syfte att utvärdera vilka åtgärder som kan bidra till Gävles positiva utveckling.

Det ska också framhållas att i samarbete 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 fortsättningsvis att ses, som en stor tillgång i marknadsarbetet som sker inom samlingsprojekt på kommunal och regional nivå. Vårt fastighetsbestånd har förutsättningar att locka såväl svenska som utländska företagsetableringar till främst Gävle, men även Söderhamn.

Söderhamn

Även i Söderhamn finns ett etablerat pågående projekt som kommunen har varit initiativtagare till och där FastPartner är delaktig. Projektet ägs till 50 procent av kommunen och övriga 50 procent av olika intressenter i Söderhamn. Avsikten är att attrahera nya hyresgäster till staden. Detta samarbete utgör en viktig pusselbit för FastPartner i arbetet att fylla upp Björnängefastigheten på 42 000 kvadratmeter. Fastigheten har trots omfattande vakanser visat en positiv utveckling och ett positivt driftnetto.

Under 2012 har fem nya avtal börjat löpa varav avtalet med Jeven AB omfattande 1 200 kvadratmeter är det största. Tillsammans med ett antal idrottsföreningar har ett gemensamt projekt påbörjats i syfte att tillskapa fastigheten ett aktivitetscentra som vid ett förverkligande skulle innebära att stora ytor blir uthyrda.

FastProp Holding AB

Den 1 februari 2012 förvärvade FastPartner resterande 50 procent av aktierna i FastProp Holding AB. I bolaget ingår nio stycken fastigheter i Gävle med en sammanlagd yta på 70 439 kvadratmeter och en total årshyra på 52 MSEK. Fastigheterna består av sex bostadshus, en skola och två kommersiella fastigheter.

Regionchefen

Anders Svensson

"Den stora vakansgraden bland annat genom Ericssons nedläggning kräver att vår fastighetsorganisation i Gävle lägger stor del av tiden på uthyrning. Vi har under flera år haft fastighetsskötseln upphandlad på entreprenad, vilket vi anser vara ett mycket väl fungerande arbetssätt för oss. Därmed friställs mycket tid för organisationen som helt kan ägna sig åt att uppfylla de höga krav som ställs på oss. Tänka uthyrning är ledorden."

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 2012 uppgick soliditeten till 28,3 (30,4) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 34,8 (39,0) procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2012 uppgick till 2,2 (2,5) ggr.

Finansiering och finansförvaltning

28,3

Soliditet: 28,3%

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 2012 till 8,1 (6,6) 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 28,3 (30,4) procent respektive 62,0 (57,7) procent av FastPartners finansiering per årsskiftet.

165

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital: 164,7 MSEK

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 räntenettet. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2012 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 (2,5) ggr. En förändring av

de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 30 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 2012 och har lett till lägre räntekostnader för FastPartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen, exklusive obligationslån, var per 31 december 2012 3,0 (3,5) procent. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen, inkl obligationslån, var per 31 december 2012 3,5 % (3,8)%.

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 2012 till 2 307,7 (1 998,4) MSEK vilket motsvarade 28,3 (30,4) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 34,8 (39,0) procent. Då FastPartner normalt säljer fastigheter i bolagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att FastPartner inte kommer att betala den uppskjutna skatteskulden och FastPartner anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. 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 2012 uppgick avkastningen på eget kapital till 14,8 (11,6) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 18,8 procent för de senaste tre åren och 10,8 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 2012 uppgick belåningsgraden till 64,5 (63,3) procent. Justerat för obligationslånen om 800 MSEK, som är icke säkerställda lån, uppgick belåningsgraden per 31 december 2012 till 54,3 (58,3) procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 62,0 (57,7) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2012. De räntebärande skulderna är FastPartners huvudsakliga finansieringskälla och består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter, samt obligationslån som är icke säkerställda lån. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 5 053,5 (3 795,0) MSEK. Av dessa lån är 1 075,0 (1 362,6) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller under 2013. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebind-

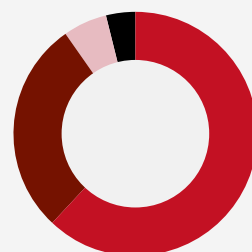
FINANSIELLA INTÄKTER

MSEK	2012	2011
Ränteintäkter	7,2	17,9
Utdelningar	0,9	2,1
Resultat från finansiella placeringar	2,5	5,2
Summa finansiella intäkter	10,6	25,2

FINANSIELLA KOSTNADER

MSEK	2012	2011
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-163,3	-118,9
Checkräkning	-0,3	-0,2
Övriga skulder	-5,9	-5,3
Pantbrevskostnader	-4,3	-0,9
Summa finansiella kostnader	-173,8	-125,3

KAPITALSTRUKTUR



Räntebärande skulder	62,0%
Eget kapital	28,3%
Uppskjuten skatteskuld	6,0%
Ej räntebärande skulder	3,7%

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel,%	Medelränta,%	Beviljade låneavtal (MSEK)
2013	788,7	15,6	3,5	788,7
2014	1 074,2	21,2	3,4	1 074,2
2015	695,3	13,8	4,2	695,3
2016	2 495,3*	49,4	3,3	2 500,0
Totalt	5 053,5	100,0	3,5	5 058,2

*Av dessa är 1 500 MSEK räntesäkrade via ett fyraårigt ränteswapavtal.

FINANSIERING forts.

ningstid under 2013. Av FastPartners samtliga lån är 94 (92) procent tagna i SEK. Resterande lån om 273,5 (283,9) MSEK är tagna i EUR. Dessa lån har per 31 december 2012 räknats om till balansdagens kurs. Under året har en realiserad valutakursvinst om 10,4 (3,4) MSEK tillförts resultatet.

Under året har FastPartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 828,1 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 1 329,0 MSEK.

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 4 627 (4 078) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar FastPartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncern-företagen. 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 långgivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid anote-ring 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 500 MSEK med en löptid på fyra år. Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 1,52 procent exklusive marginal. Sedan tidigare hade FastPartner ränteswapavtal om sammanlagt 1,1 miljarder kronor. Tillsammans med obligationslånet om 300 MSEK, som är upptaget till fast ränta, har FastPartner räntesäkrat 38 procent av sin låneportfölj.

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med -20,7 (-11,3) MSEK i realiserade värde-

förändringar på ingångna ränteswapavtal.

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 785,4 (778,8) MSEK vilket motsvarar 9,7 (11,9) 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 28,3 (30,4) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 109,9 (170,1) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 26,8 (24,5) MSEK uppgick till 136,7 (194,6) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -199,1 (-166,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -163,4 (-121,9) MSEK varav 10,4 (3,4) avser



FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav.

orealiserad valutakursförändring på bolagets EUR-lån. 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 2012 uppgick till -7,8 (-8,1) MSEK.

I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om -20,7 (-11,3) 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 176,7 (164,7) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 214,5 (224,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -60,2 (-91,7) MSEK. Förändringen förklaras främst av att FastPartner har emitterat ett nytt obligationslån samt tagit upp nya banklån, avyttrat egna aktier, utbetald utdelning till aktieägarna samt förvärvat fastigheter kontant. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -1 735,0 (-711,5) MSEK varav -1 787,7 (-663,9) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 132,8 (116,8) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 460,3 (395,6) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.

Övrig finansiell verksamhet

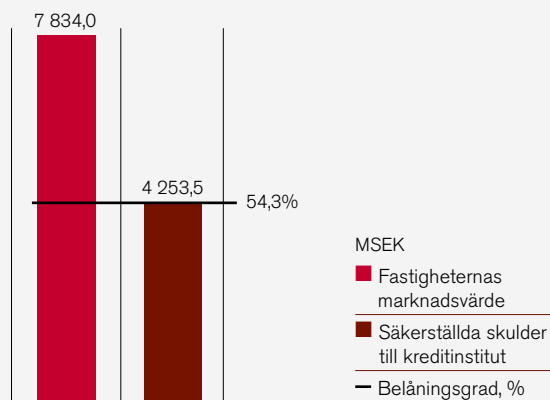
Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgick orealiserade omvärderingar i finansiella investeringar till -46,0 (-70,0) MSEK, varav värdeförändringar i innehavet Allenex uppgick till -24,9 (-55,4) MSEK. Investeringen i Allenex uppgick vid årets slut till 33,1 (57,9) MSEK.

Övriga investeringar är bland annat LinkTech och Litium. Bokfört värde för samtliga innehav uppgick till 75,0 (111,7) MSEK. Under året har FastPartner avyttrat sina andelar i Synoco för 12,0 MSEK samt erhållit utdelning från LinkTech om 0,9 (2,1) MSEK.



Krejaren 2, Stockholm.

BELÅNINGSGRAD



MSEK

Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	7 834,0
Säkerställda skulder till kreditinstitut, MSEK	4 253,5
Belåningsgrad, %	54,3

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	Hyresnivårisk 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 omfördela 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 förvärvat 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 försämrade tekniska 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 fastigheters marknadsvärde använder sig FastPartner av de externa värderingsinstituten 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 driftkostnadsförändringar 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 försämrats 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 räntebindingstider. 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 2012 uppgick de räntebärande skulderna till 5 053,5 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 30 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider 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.	

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Ett väl fungerande miljöarbete är en viktig beståndsdel i ett ansvarsfullt företagande.

Miljö och ansvarsfullt företagande

■ Under de senaste åren har FastPartner arbetat efter miljö- och energistyrningsdokument. Miljö- och energipolicy finns och bolagets miljömål är under ständig utveckling. Utvärdering och kontroll måste ske kontinuerligt då arbetet aldrig får bli statiskt. Detta framförallt med hänsyn till nya bestämmelser och krav samt den snabba utvecklingen av miljötekniken. Nya möjligheter och chanser skapas samtidigt som nya miljöfallor upptäcks.

FastPartner bedriver idag ett ansvarsfullt 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.

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, energiförbrukning, transporter, sanering, avfallshantering och återvinning. Det genomförs kontinuerliga förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energisparande 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. Flera 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. Miljöförbättringar genomförs av bolagets personal genom en aktiv uppföljning och styrning av verksamheten.

FastPartner har sänkt energiförbrukningen med 25 procent sedan 2006, men de nyförvärvade fastigheterna har ökat bolagets totala energiförbrukning per kvadratmeter under 2012 med 2 procent. Detsamma gäller för vattenförbrukningen som FastPartner har sänkt med 21 procent sedan 2006 trots en liten uppgång med 1 procent per kvadratmeter under 2012. I sammanhanget skall nämnas att de fastigheter som nyproduceras byggs och certifieras enligt GreenBuilding. Dessa fastigheter förbrukar



Flera av miljöförbättringarna sker i samverkan med våra hyresgäster genom så kallade gröna investeringar.



Tensta centrum, Stockholm.

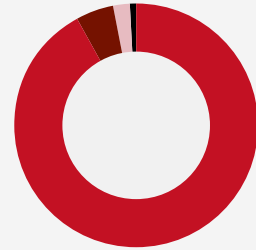
Ansvarsåret 2012

- Energi- och miljöarbetet fortgår inom hela beståndet, både i nya och befintliga fastigheter.
- Oljepannor fasas ut mot bättre miljöalternativ, till exempel bergvärme.

VÄRMEENERGI OCH VATTENFÖRBRUKNING GRADJUSTERAD

	MWh
Fjärrvärme	48 775
El	2 668
Olja	1 288
Gas	246
Bergvärme	56
Summa	53 033
Vatten m ³	195 450
Uthyrningsbar yta, tkvm*	654

* Yta justerad för sålda och förvärvade fastigheter under året



Fjärrvärme	92,0%
El	5,0%
Olja	2,4%
Gas och bergvärme	0,6%

25 procent mindre energi än vad Boverkets byggregler kräver.

Energi- och miljöarbetet fortgår inom hela beståndet, både i nya och befintliga fastigheter. Tak isoleras, fönster, portar och entrépartier byts mot bättre energiklassade fönster, portar och entrépartier. Olja fasas ut, bergvärme installeras och ventilationsaggregat byts ut mot nya med återvinning. Miljön förbättras i stort och för bolagets hyresgäster. FastPartners personal är mycket engagerad i detta arbete och även hyresgästerna deltar genom engagemang och idéer.

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 beskrivningar 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

25%

FastPartner har sänkt energiförbrukningen med 25 procent sedan 2006.

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 och i det lilla.

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

Ingen maskin fungerar utan kuggjul och har hjulet dåliga kuggar går inte maskinen.

Kuggarna

Platt organisation

FastPartners platta organisation är effektiv och fungerar mycket bra. Många nya medarbetare har tillkommit i samband med FastPartners expansion men väldigt få medarbetare slutar. Detta tyder på att trots en hög arbetsbelastning finns det en trivselfaktor som gör att medarbetarna stannar. Detta innebär också stora fördelar för våra hyresgäster som lär känna våra medarbetare och har möjlighet att skapa långsiktiga relationer. Här till kommer att de flesta medarbetare också är självständiga och med befogenhet att fatta bindande beslut för företaget. Att så är fallet visar också att företaget litar på och anser sig ha både kunniga och engagerade medarbetare.

Utbildning

Regelverk, teknik, miljö och arbetsmiljö är några exempel på att det hela tiden är nödvändigt att skapa förutsättningar för personalen att uppdateras i utvecklingen på respektive område. Kostnaden för utbildning är en investering som ger god avkastning både för den anställde och för företaget. Utbildningen kan också omfattas av erfarenhetsutbyten inom bolaget. Regelbundna träffar hålls inom bolaget där avstämningar görs av den löpande verksamheten och de förändringar som sker. En allmän problemanalys och olika lösningar som använts för att tackla problemen kan ofta vara till stor hjälp. "Man ska lära av misstagen men helst ska det vara andras" har en klok kvinna sagt för många år sedan.

Hälsa

FastPartner erbjuder sina medarbetare fria hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag för att

medarbetarna i så stor utsträckning som möjligt ska kunna bibehålla en god hälsa.

Hälsoriskerna i arbetet har minimerats och några arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året.

Lika rättigheter och möjligheter

Av FastPartners jämställdhetsplan framgår att fördelningen mellan män och kvinnor i förhållande till företagets förutsättningar är rimlig. Regler och praxis när det gäller anställningsvillkor och lönesättning tillämpas lika för kvinnor och män. FastPartner arbetar aktivt med frågorna kring lika rättigheter och möjligheter. Utbildning sker beträffande diskrimineringslagen och övriga regelverk.

Tack

Det är ingen tvekan om att FastPartners alla medarbetare även under 2012 har bidragit till FastPartners goda resultat. Därför framförs härmed ett stort och varmt tack till hela personalen.

34

Antal anställda hos FastPartner

Våra kärnvärden

- Långsiktighet
- Snabbhet
- Entusiasm

MEDARBETARE

	2012	2011
Antal anställda per 31 december	34	29
Antal kvinnor	10	10
Antal män	24	19
Snittålder	48	54
Snittålder kvinnor	52	50
Snittålder män	47	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 2012 till 3 027 MSEK, att jämföra med 2 031 MSEK vid utgången av 2011. Aktiekursen har under 2012 stigit med 43 procent, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 12 procent och Carnegies fastighetsindex med 13 procent. Högsta betalkurs under året var 59 kronor och lägsta var 40 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 114 621 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 21 138 aktier. Under februari månad 2013 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 konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,75 kronor för 2012. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2012 till 146,0 MSEK, vilket motsvarar 67,6 procent av resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 2,75 (2,50) kronor motsvarar en direktavkastning om 4,8 (6,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,50 kronor, varit 48,8 (-9,8) 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 43,5 (39,4) kronor efter en ökning med 4,10 kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per aktie uppgick vid årets utgång till 53,4 (50,2) kronor.

Aktieägare

Antal aktieägare per 31 december 2012 uppgick till 1 546. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 483. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 72,0 procent av aktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning och Nordea Investment Funds som äger 5,8 respektive 3,6 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 2012 har inga ytterligare aktier återköpts.

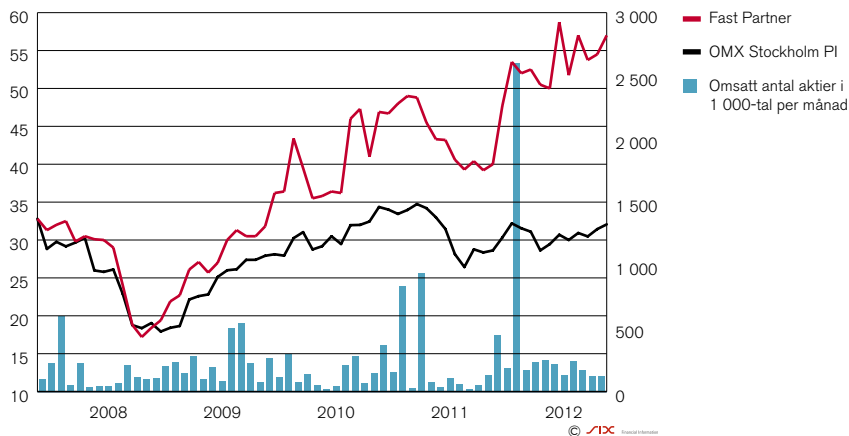
Under 2012 har FastPartner avyttrat 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhölet på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört på senare tid. Efter försäljningen innehar FastPartner 611 212 egna aktier, vilket utgör 1,1 procent av totalt antal utgivna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämplade redovisningsprinciper.



Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,75 kr för 2012.

AKTIEN & AKTIEÄGARNA forts.

KURSENTVECKLING OCH HANDEL, 2008–2012

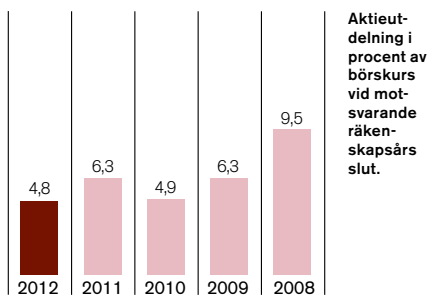


FASTPARTNERAKTIEN UNDER 5 ÅR

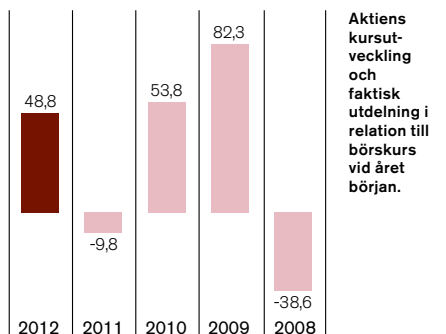
	2012	2011	2010	2009	2008
Börskurs vid årets slut, kr	57,0	40,0	46,9	31,8	18,4
Börsvärde vid årets slut, mkr	3 027	2 031	2 381	1 614	934
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,19	3,70	3,91	4,23	4,37
Resultat per aktie, kr	6,04	4,43	10,01	0,68	-1,52
Eget kapital per aktie, kr	43,5	39,4	37,2	29,2	30,3
Utdelning per aktie, kr	2,75*	2,50	2,30	2,00	1,75
Direktavkastning, %	4,8	6,3	4,9	6,3	9,5
Totalavkastning, %	48,8	-9,8	53,8	82,3	-38,6

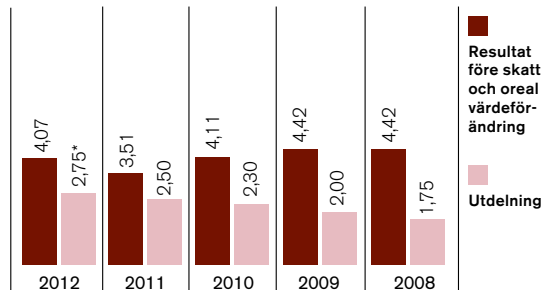
*Av styrelsen föreslagen utdelning.

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %



AKTIENS TOTALAVKASTNING, %



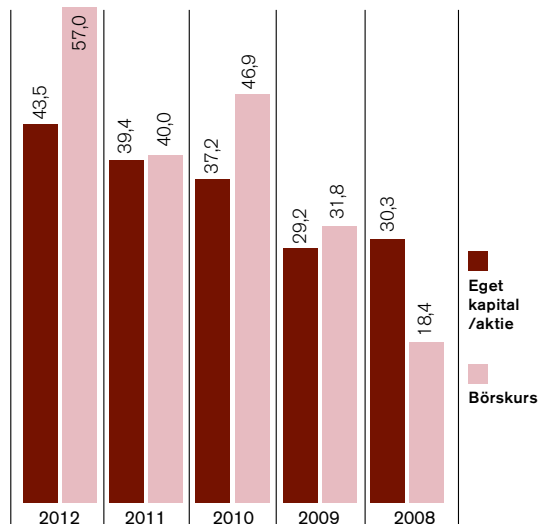
RESULTAT FÖRE SKATT OCH OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING, PER AKTIE


*Av styrelsen föreslagen utdelning

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB*	38 254 000	72,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 099 414	5,8
Nordea Investment Funds	1 917 113	3,6
Swedbank Robur Fonder AB	1 521 000	2,9
JP Morgan Bank	1 055 000	2,0
	45 846 527	86,3
Övriga	7 253 473	13,7
Antal utestående aktier	53 100 000	100,0
FastPartner AB	611 212	
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.

EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS

ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2012-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel%	Antal aktier	Andel%	Marknadsvärde (KSEK)
1–1 000	1 126	72,8	406 768	0,8	23 186
1 001–2 000	165	10,6	274 296	0,5	15 635
2 001–5 000	111	7,2	403 853	0,8	23 020
5 001–10 000	58	3,8	470 628	0,9	26 826
10 001–20 000	29	1,9	415 760	0,8	23 698
20 001–50 000	15	1,0	483 626	0,9	27 567
50 001–100 000	11	0,7	739 122	1,4	42 130
100 001–	31	2,0	49 905 947	93,9	2 844 639
Summa utestående aktier	1 546	100	53 100 000	100	3 026 700
FastPartner AB	1		611 212		
Summa 2012-12-31	1 547		53 711 212		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Verksamheten 2012

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom förvärven av de nio tidigare delägda fastigheterna i Gävle, 15 fastigheter med Mekonomen som största hyresgäst, sex fastigheter i Märsta, en logistikfastighet i Haninge samt tre logistikfastigheter i Alingsås och Ulricehamn med B&B TOOLS som hyresgäst. Under 2012 avyttrade FastPartner en fastighet i Gävle.

Det är FastPartners uppfattning att den svenska räntan kommer att vara fortsatt låg i första hand till och med 2015, men troligtvis längre. Genom omfattande garantier och kraftfulla obligationsåterköp från ECB har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Ett sammanbrott för euron ses inte längre som en optionallitet. Konsumtions- och investeringsefterfrågan är dock fortfarande svag vilket även påverkar svensk industris tillväxtpotentialer för en relativt lång period framöver. Den stora mängd likviditet som ECB och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en enorm mängd kapital leter förräntning, vilket kommer att medföra överefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer och aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden.

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. Denna region är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet. Detta är en väl avvägd fördelning av beståndet. År 2012 erbjöd marknaden sådana logistikfastigheter som FastPartner gärna äger. Större centrallager med långsiktiga ekonomiskt starka hyresgäster, långa avtals-tider med stort ansvarstagande från hyresgästens sida samt höga avkastningar gjorde dessa förvärv attraktiva.

Vid årets början ägde FastPartner 107 fastigheter, till ett redovisat värde av 5 990,3 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 648 501 kvadratmeter. Vid årets slut ägde FastPartner 143 fastigheter, till ett redovisat värde av 7 834,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2012 till 894 427 kvadratmeter.

Under 2012 har FastPartner förvärvat 35 fastigheter, nio fastigheter i samband med förvärvet av de sedan tidigare delägda fastigheterna i Gävle, sex fastigheter i Märsta, 15 fastigheter med tyngdpunkt runt om i Mälardalen, en logistikfastighet i Haninge, tre logistikfastigheter i Alingsås och Ulricehamn samt en fastighet vid Infra City med tillträde den 1 februari 2013. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för

dessa 35 fastigheter uppgår till cirka 246 000 kvadratmeter.

Den 1 februari 2012 tillträdde FastPartner även tre fastigheter i Stockholm city med en uthyrningsbar yta om cirka 7 100 kvadratmeter. Under 2012 har FastPartner avyttrat fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle samt en byggnad från fastigheten Hjällsnäs 8:30 i Göteborg.

FastPartner är också hälftenägare till fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna genom ett gemensamt bolag tillsammans med Estea (fd Svensk Fastighetsfond). Fastigheten inrymmer idag Lidl's centrallager och den uthyrningsbara ytan uppgår till 29 716 kvadratmeter.

Fastighetsvärdering

Under 2012 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 108,5 MSEK avser 157,9 MSEK beståndet i region Stockholm och -49,4 MSEK beståndet i Gävleborg. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nyteknade hyreskontrakt och nyförvärv. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 7,1 (6,7) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 639,3 (464,7) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2011. Kontraktportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 3 009,2 (2 305,1) MSEK, och utgörs av 871 (799) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 674,6 (555,6) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,2) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 16,8 (7,7) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 10,8 (9,4) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2012 uppgår till 288,7 (336,4) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 108,5 (224,6). Driftnettot uppgår till 392,5 (294,5) 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 2011. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 222,3 (187,9) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretaget Arena Real AB. Resultatandelen för 2012 uppgår till 3,6 (1,3) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärv och högre räntor.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 7 366,1 (5 797,4) varav eget kapital utgör 2 307,7 (1 998,4) MSEK och lånat kapital 5 058,4 (3 799,0).

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 28,3 (30,4) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,2 (2,5) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2012 uppgår till 14,8 (11,6) 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 2012 om 2,75 (2,50) kronor/aktie uppgår till 67,6 (73,0) 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 4 258,2 (3 832,5) 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 4 253,5 (3 495,0) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 075,0 (1 362,6) MSEK. FastPart-

ner 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 2013.

FastPartner emitterade i september månad 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + marginal om 3,90%. Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att rëntesäkra obligationslånet genom att ingå rënteswapavtal som innebär att bolaget rëntesäkrat detta obligationslån på rëntenivån 5,42%.

Gentemot samtliga långgivare 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 långgivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. FastPartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgår till 10,6 (25,2) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till -173,8 (-125,3) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -163,2 (-118,9) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 136,6 (194,6) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 3,0 (3,5) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Allnex. Bolaget noterades på Stockholms fondbörs i december 2006. Kursutvecklingen under året har varit negativ och ingår i FastPartners resultat som en orealiserad värdeförändring med -24,9 (-55,4) MSEK. Under andra kvartalet 2012 avyttrade FastPartner sitt innehav i Synoco. Köpeskillingen för FastPartners andelar uppgick till 12,0 MSEK. FastPartners anskaffningsvärde för andelarna uppgick till 8,0 MSEK och under innehavstiden har FastPartner erhållit utdelning om cirka 2,0 MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech och Litium.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 164,7 (185,6) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 214,5 (224,2) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -1 787,7 (-663,9) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 269,8 (512,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till -60,2 (-91,7) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av att FastPartner har emitterat ett nytt obligationslån samt tagit upp nya banklån, avyttrat egna aktier, betalat utdelning till aktieägarna samt förvärvat fastigheter kontant.

Investeringar och försäljningar

Under 2012 förvärvade FastPartner 35 (25) fastigheter för 1 448,5 (857,0) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor

om cirka 246 000 (133 000) kvadratmeter. En av fastigheterna tillträds först den 1 februari 2013. Fastigheterna avser framförallt lager- och logistikfastigheter. Förvärven 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 140,6 (47,3) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Under 2012 har 1 (0) fastighet avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 34 (29) anställda, varav 10 (10) kvinnor och 24 (19) män. Medelantalet anställda har under året varit 29 (29), varav 9 (10) kvinnor och 20 (19) män. Årsstämman 2012 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. Uppsägningsslön 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 2013 ska vara de samma som för år 2012. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 6 185 (5 991) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 965 (1 399) 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 arbetat intensivt med energi- och miljörådgör under 2012. Dels inom befintligt bestånd och dels inom nyförvärvade fastigheter. De nyförvärvade fastigheterna har ofta behov av ett antal miljö- och energiåtgärder innan FastPartner anser att de nyförvärvade fastigheterna uppfyller bolagets grundkrav.

Under 2012 har FastPartner fortsatt att byta ut olja mot mer miljövänliga alternativ, i form av bergvärme eller anslutning till fjärrvärme. I kvarteret Stansen 1 i Täby finns det nu bergvärme till bolagets skola, Futuraskolan. Utfasningen av olja kommer att fortsätta och pågår redan i ett par ytterligare fastigheter under uppstarten av 2013. FastPartner har även bytt ut äldre kylmaskiner mot mer miljövänliga kylmaskiner. Takisolering har utförts i kvarteren Avesta 1, i Lunda och

Närningen 22:2, i Gävle. Takisoleringen ger hyresgästerna ett bättre klimat såväl vinter som sommar och sänker även energiförbrukningen. Fönster, portar och entrépartier byts ut till nya energiklassade över hela fastighetsbeståndet.

Återvinning har installerats i ett flertal fastigheter i form av ventilationsaggregat med FTX. Dessa nya ventilationsaggregat ger betydande besparingar. Uppgradering av styr- och reglerutrustning sker löpande. Glädjande är även att bolagets personal är väldigt engagerad i miljö- och energifrågorna. I Märsta, för att nämna ett exempel, har den egna personalen utfört många åtgärder själva för att erhålla så mycket energibesparing som möjligt för investerade pengar. Det är justering av värmekurvor, tillufttemperaturer, byte av belysningsarmaturer till lågenergarmaturer, behovsstyrning av ventilation, för att nämna några åtgärder.

FastPartner har sänkt energiförbrukningen med 25 procent sedan 2006, men de nyförvärvade fastigheterna har ökat den totala energiförbrukning per kvadratmeter under 2012 med 2 procent. Detsamma gäller för vattenförbrukningen som FastPartner har sänkt med 21 procent sedan 2006. I sammanhanget ska nämnas att de fastigheter som nyproduceras byggs och certifieras enligt GreenBuilding. Dessa fastigheter förbrukar 25 procent mindre energi än vad byggnormen kräver.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 256,0 (246,3) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 211,4 (214,3) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag i form av utdelning om 150,0 (172,0) MSEK samt av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2011.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 75,5 (144,2) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -147,0 (-187,6) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag till dotterbolag om 77,5 (106,8) MSEK.

Vid årsstämman 2012 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 611 212 (2 943 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

FastPartner har under året 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 erhölet på FastPartners årsstämma den 28 april 2011. Efter försäljningen innehar FastPartner 611 212 egna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämplade redovisningsprinciper.

FastPartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 1,1 (5,5) procent av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,51 (9,51) kronor/aktie.

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 72,0 (75,4) procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 349,0 MSEK.
- FastPartner har under januari månad upptagit nya lån om 232,2 MSEK.
- FastPartner har tillträtt en fastighet vid Infra City i Stockholm med tillträdesdag 1 februari 2013.
- FastPartners styrelse har ansökt om ett bemyndigande från årsstämman att fatta beslut om utgivande av preferensaktier.
- FastPartner har under mars månad ingått ett ränteswapavtal om 300 MSEK.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

FastPartners förvärv under innevarande år kommer som tidigare att fokuseras mot Storstockholmsområdet. Regionens expansionstakt förväntas fortsätta att öka. Den trånga sektorn för expansionen är bostadsmarknaden vilket har inneburit att FastPartner i allt större utsträckning undersöker möjlig bostadsproduktion på den mark bolaget äger i Stockholm.

FastPartner har som mål att genomföra förvärv och nyproduktion för cirka 800 - 1 000 MSEK under 2013. Detta är i enlighet med de nya målen för de kommande två åren som bolaget satt upp. FastPartner har under året valt att öka andelen lån med längre räntebindning från cirka 33 procent till cirka 38 procent av den totala låneportföljen.

De svenska bankerna uppvisade rekordvinster för 2012 med följd att kapitalräkningskraven enligt Basel 3 har klarats av med bred marginal. Bankernas rekordvinster ledde i första skedet till att bankerna har föreslagit rejäla utdelningshöjningar. Då vinster fortsätter att strömma in i banksystemet kommer detta undvikningen att medföra ett behov av att öka utlåningen med följd att konkurrensen i banksystemet med stor sannolikhet återkommer under första halvan av 2013 vilket bör leda till lägre marginaler för bankerna och därmed billigare finansiering för kunden.

Hyresmarknaden präglas av en bra efterfrågan men samtidigt en viss ständigt 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 50-51 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	186 427 384
Årets resultat	123 639 469
Summa	310 066 853

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

Till stamaktieägarna utdelas 2,75 kr per aktie	146 025 000
Till eventuella preferensaktieägarna utdelas maximalt 20,00 kr per aktie	55 000 000
Belopp som minst balanseras i ny räkning	109 041 853
Summa	310 066 853

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2012, det vill säga 53 100 000 aktier, samt antal utestående preferensaktier vid maximalt utnyttjande av förslag till bemyndigande avseende nyemission av preferensaktier.

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 IFRS Interpretation Committée (IFRS IC) per den 31 december 2012. Vidare tillämnar 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 2 307,7 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 938,9 MSEK av vilka 310,1 MSEK är utdelningsbara. Under året har det utdelningsbara egna kapitalet påverkats, med ett belopp om -37,9 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till maximalt 201,0 MSEK och utgör 90,4 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 93,0 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter, finansiella instrument och valutor. 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 till stamaktieägarna med 1,3 procentenheter från 28,3 procent till lägst 27,0 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 till stamaktieägarna.

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av preferensaktier ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 800 MSEK. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till preferensaktieägarna. 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 eventuella maximala utdelningen om 55 MSEK till preferensaktieägarna.

Stockholm den 22 mars 2013
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 ska bidra till att beslutssystem 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.

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.

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 2012 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avvikelser 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.

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 611 212 aktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade aktier vid räkenskapsårets slut. FastPartner avyttrade i mars 2012 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kronor per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Försäljningen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 28 april 2011.

I FastPartner har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitalandel 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

72,0

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 tillgänglig 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 2012

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 26 april 2012. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt concernresultat- och concernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 2,50 kronor per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2011.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Ewa Glennow, Lars Karlsson, Peter Lönnquist (ordf), 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.

Under mars månad 2012 avyttrade FastPartner 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 innehar 611 212 återköpta aktier. Försäljningen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 28 april 2011. Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2013

Årsstämma 2013 kommer att hållas i Stockholm den 25 april 2013. 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 stämмоordförande, 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.

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 67. 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 2012

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten, varav ett konstituerande. 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, bolagets finansiering 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.

* Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

**STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING,
ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2012**

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	215	12 av 12
Peter Carlsson	2008	Ja	90	12 av 12
Ewa Glennow	2005	Ja	90	12 av 12
Lars Karlsson	2000	Ja	90	12 av 12
Lars Wahlqvist	1987	Ja	90	11 av 12
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	45	6 av 12

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämvalda 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 2012 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 66. 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. Uppsägningsslön 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

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policys och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. 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 2012 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 economichef, 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, finansiella instrument 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. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar. Bo-

lagets 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 50–51.

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 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 NCC AB och Allenex 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: 1 000).

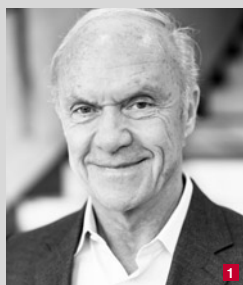
PATRIK ARNOVIST (4)
Stockholm, född 1979.
Regionchef.
Anställd år: 2012.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

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: 9 000
(förra året: 7 455).



Styrelse och revisorer

PETER LÖNNQUIST (1)

Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: BI a Marginalen Bank Bankaktiebolag och kurator i Spendrups ägarstiftelser.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON (2)

Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: BI a ordf i Millnet AB, Litium Affärs-kommunikation AB, TellIQ AB, Gothia ADB AB, Dynamic Code AB samt ledamot i Arkub AB, Medius AB och AB Möbelvärlden.se.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

EWA GLENNOW (3)

Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör och styrelseledamot i Marginalen AB.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2005.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Marginalen Bank Bankaktiebolag, ESCO Marginalen AB, Fastighets AB Marginalen, Exensor Security International AB och Clickbroker AB.
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 och DNB Asset Management.
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: 40 000).

ANDERS KELLER (6)

(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur.kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Atrium Holding AB
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	2012	2011	2010	2009	2008
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	639,3	464,7	414,1	410,9	488,2
Fastighetskostnader	-246,8	-170,2	-167,4	-146,7	-142,9
Driftnetto	392,5	294,5	246,7	264,2	345,3
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	222,3	187,9	198,6	214,7	221,8*
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	216,1	178,4	208,6	214,0	224,5
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	108,5	224,6	449,5	-87,1	-282,3
Finansiella instrument	-46,3	-70,0	-20,6	48,5	-50,0
Skatt					
Aktuell skatt	-23,8	-22,1	-19,1	-3,6	-3,1
Uppskjuten skatt	53,4	-89,6	-110,1	-137,2	33,8
Resultat efter skatt	318,3	224,7	508,3	34,6	-77,1
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	7 834,0	5 990,3	5 099,4	3 815,7	3 820,8
Fastigheter under uppförande	-	-	-	613,1	371,8
Övriga anläggningstillgångar	140,7	362,1	371,0	392,4	314,1
Omsättningstillgångar	66,9	53,7	117,9	121,9	170,7
Likvida medel	109,9	170,1	261,8	61,0	4,3
Fastighetslån (inkl kortfristig del)					
Övriga långfristiga skulder	5 053,5	3 795,0	3 283,1	2 997,0	2 774,6
Kortfristiga skulder	4,9	4,0	3,5	5,4	3,3
Uppskjuten skatteskuld	293,2	230,2	215,5	170,7	180,0
Eget kapital	492,2	548,6	457,5	347,3	210,1
Eget kapital	2 307,7	1 998,4	1 890,5	1 483,7	1 537,9
Balansomslutning	8 151,5	6 576,2	5 850,1	5 004,1	4 705,9
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	164,7	185,6	195,4	211,0	186,4
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	214,5	224,2	228,7	275,5	118,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 735,0	-711,5	-212,0	-350,7	-529,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 460,3	395,6	184,1	131,9	265,4
Årets kassaflöde	-60,2	-91,7	200,8	56,7	-146,3
Genomsnittligt antal aktier	52 711 333	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 773 125
Antal utestående aktier	53 100 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	28,3	30,4	32,3	29,6	32,7
Räntetäckningsgrad ggr	2,2	2,5	3,8	4,5	2,7
Avkastning på eget kapital %	14,8	11,6	30,1	2,3	-4,8
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/aktie	4,19	3,70	3,91	4,23	4,37
Resultat kronor/aktie	6,04	4,43	10,01	0,68	-1,52
Rörelsens kassaflöde kronor/aktie	3,10	3,66	3,85	4,16	3,67
Eget kapital kronor/aktie	43,5	39,4	37,2	29,2	30,3
Börskurs vid årets slut	57,0	40,0	46,9	31,8	18,4
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	89,8	88,7	89,1	91,3	91,5
Driftnetto %	6,8	5,7	5,7	7,1	7,6
Överskottsgrad %	61,4	63,4	59,6	64,3	66,0

* Inklusive engångsansättning om 67,8 MSEK.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter 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 exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

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 innehaft 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 enligt EPRA NAV, %

Eget kapital med återläggning av räntederivat och 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.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

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	2012	2011
Hysesintäkter	3	639,3	464,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-113,4	-75,7
Reparation och underhåll		-47,4	-37,0
Fastighetskostnader		-26,3	-18,3
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-22,4	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-37,3	-23,2
Driftnetto		392,5	294,5
Central administration	5	-17,6	-17,3
Orealiserade värdeförändring på fastigheter	8	108,5	224,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	0,8	-
Andel i intresseföretags resultat	14	3,6	1,3
Resultat före finansiella poster	26	487,8	503,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	10,6	25,2
Finansiella kostnader	7	-173,8	-125,3
Orealiserade valutakursförändringar		10,4	3,4
Värdeförändringar finansiella instrument	8	-46,3	-70,0
Resultat före skatt		288,7	336,4
Aktuell skatt	9	-23,8	-22,1
Uppskjuten skatt	9	53,4	-89,6
ÅRETS RESULTAT		318,3	224,7
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		318,3	224,7
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per aktie		6,04	4,43
Genomsnittligt antal aktier		52 711 333	50 768 000
Antal utestående aktier		53 100 000	50 768 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	7 834,0	5 990,3
Maskiner och inventarier	11	1,5	1,4
Summa		7 835,5	5 991,7
Aktier och andelar	13, 22	75,0	112,3
Andelar i intresseföretag	14	7,4	52,1
Andra långfristiga fordringar	15	56,8	196,3
Summa		139,2	360,7
Summa anläggningstillgångar		7 974,7	6 352,4
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,8	5,4
Övriga fordringar		21,9	19,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41,2	29,1
Likvida medel	17	109,9	170,1
Summa omsättningstillgångar		176,8	223,8
SUMMA TILLGÅNGAR		8 151,5	6 576,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		1 770,6	1 461,3
Summa eget kapital		2 307,7	1 998,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	3 978,5	2 432,4
Övriga långfristiga skulder	20	4,9	4,0
Uppskjuten skatteskuld	9	492,2	548,6
Summa		4 475,6	2 985,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 075,0	1 362,6
Leverantörsskulder		47,1	33,6
Övriga skulder		133,4	102,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	112,7	94,4
Summa		1 368,2	1 592,8
Summa skulder		5 843,8	4 577,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 151,5	6 576,2
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	4 629,9	4 078,2
Eventualförpliktelser	25	65,5	65,5

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2012	2011
Hysesintäkter	3	256,0	246,3
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-49,2	-44,4
Reparation och underhåll		-17,1	-20,3
Fastighetskatt		-9,5	-9,2
Tomträttsavgälder/arrenden		-5,6	-5,4
Fastighetsadministration och marknadsföring		-19,1	-18,0
Driftnetto		155,5	149,0
Central administration	5	-14,1	-13,4
Resultat före finansiella poster	26	141,4	135,6
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	163,0	138,1
Finansiella kostnader	7	-205,1	-164,3
Orealiserade valutakursförändringar		10,4	3,4
Försäljning aktier och andelar		-	-
Resultat från andelar i dotterbolag		150,0	172,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	-48,3	-70,5
Resultat före skatt		211,4	214,3
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-77,5	-106,8
Resultat före skatt		133,9	107,5
Aktuell skatt	9	-14,8	-7,3
Uppskjuten skatt	9	4,6	3,4
ÅRETS RESULTAT		123,7	103,6

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

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	12-12-31	11-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,8	1,0
Summa		0,8	1,0
Andelar i koncernföretag	12	2 226,0	2 072,0
Fordringar hos koncernföretag		4 131,9	3 477,3
Aktier och andelar	13, 22	75,1	112,3
Andelar i intresseföretag	14	2,5	42,0
Andra långfristiga fordringar	15	54,3	187,1
Summa		6 489,8	5 890,7
Summa anläggningstillgångar		6 490,6	5 891,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		5,5	3,6
Övriga fordringar		14,7	13,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	37,0	21,2
Likvida medel	17	75,5	144,2
Summa omsättningstillgångar		132,7	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR		6 623,3	6 074,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		186,4	91,8
Årets resultat		123,7	103,6
Summa eget kapital		938,9	824,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 144,0	2 382,4
Skulder till koncernföretag		1 880,5	1 921,9
Övriga långfristiga skulder	20	4,5	2,5
Summa		5 029,0	4 306,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	434,4	776,5
Leverantörsskulder		32,8	22,8
Övriga skulder		101,4	64,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	86,8	79,7
Summa		655,4	943,6
Summa skulder		5 684,4	5 250,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 623,3	6 074,6
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	5 082,4	4 424,2
Eventualförpliktelser	25	1 255,8	936,5

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
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
Utdelning 2,50 kronor/aktie			-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier			123,8	123,8
Årets totalresultat			318,3	318,3
Eget kapital 2012-12-31	53 100 000	537,1	1 770,6	2 307,7

Moderbolaget MSEK	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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
Utdelning 2,50 kronor/aktie				-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier				123,8	123,8
Årets totalresultat				123,7	123,7
Eget kapital 2012-12-31	53 100 000	537,1	91,7	310,1	938,9

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 537,1 MSEK och består av 53 711 212 stycken registrerade aktier till ett kvotvärde om 10 kr/st, varav 611 212 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.

Kassaflödesanalys

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		288,7	336,4	133,9	107,5
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,3	0,4	0,2	0,2
Orealiserade värdeförändringar	8	-62,5	-154,6	48,2	70,5
Resultat försäljning av andelar		-	-	-	-
Övriga poster	27	-17,3	-1,0	-13,4	-29,4
Erhållna/betalda skatter		-44,5	4,4	-37,8	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		164,7	185,6	131,1	151,0
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-13,2	61,7	-18,5	15,3
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	27	63,0	-23,1	53,9	-52,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		214,5	224,2	166,5	113,9
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	10	-1 787,7	-663,9	-	-
Försäljning av fastigheter		53,8	-	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1,1	-47,6	-147,0	-187,6
Försäljning av andelar		-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 735,0	-711,5	-147,0	-187,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande och lösen av lån		1 269,8	512,4	391,5	461,7
Förändring av långfristiga fordringar		199,5	-	-470,7	-380,5
Lämnade utdelningar		-132,8	-116,8	-132,8	-116,8
Avyttring av egna aktier		123,8	-	123,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 460,3	395,6	-88,2	-35,6
ÅRETS KASSAFLÖDE		-60,2	-91,7	-68,7	-109,3
Kassabehållning vid årets ingång	17	170,1	261,8	144,2	253,5
Kassabehållning vid årets slut	17	109,9	170,1	75,5	144,2

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 2013 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 25 april 2013 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 IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens 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 22 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 nya och ändrade standarder har trätt ikraft 2012:

- Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (Upplysningar vid överföring av finansiella tillgångar)
- Ändring i IAS 12 Inkomstskatter (Uppskjuten skatt: Återvinning av underliggande tillgångar)

Ovanstående nya och ändrade standarder har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2012.

Det finns inga nya tolkningar som har trätt i kraft för räkenskapsåret 2012.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som antagits av EU men ännu ej trätt ikraft.

- Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
- Ändringar i IAS 19 Ersättningar till anställda
- IFRS 13 Fair Value Measurement
- Ändring i IAS 32 Finansiella instrument
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements. IFRS 11 Joint Arrangements. IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities. Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12. Ändringar i IAS 27 Separate Financial Statements. Ändringar i IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures

Av ovan standarder träder samtliga i kraft 2013, förutom Ändring i IAS 32 som träder i kraft i januari 2014. Bolaget analyserar för närvarande effekten på koncernens finansiella rapporter avseende IFRS 13, Fair value measurement. För övriga standarder som ska tillämpas från räkenskapsåret 2013 är bolagets bedömning att dessa inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ej antagits av EU

- Förbättringar av IFRS 2009-2011
- IFRS 9 Financial Instruments och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7.

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 rörelseförväret 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 investeringsens redovisade värde. FastPartner klassificerar långfristiga värdepappersinnehav som finansiella instrument i enlighet med undantagsregeln i IAS 28, även om de enligt huvudregeln ska klassificeras som intressebolag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. FastPartner gör bedömningen att dessa bolags verksamhet inte är förenlig med övriga koncernen och innehaven således är att betrakta som kapitalinvesteringar. Innehaven värderas således 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTRAPPORTERING

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 driftnettonivå. Därtill kommer fördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade 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 kontraktetsdagen 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 leasingbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar. Ränteutgifter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet. Lånekostnader redovisas i den period till vilken de

hänförs 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 realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning. 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. De skillnader som eventuellt finns mellan redovisat värde och verkligt värde avser finansiella anläggningstillgångar i form av reversfordringar och finansiella skulder i form av skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar 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 befärade kundförluster. Reservering för befärade 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 hyres-

intäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som FastPartner uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästtanpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2012 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 detaljplanprocessen 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 tillskaps 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 avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna provas 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. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivning 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 osäkra 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 väsentliga 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 företagens 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 provas 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 hänförs 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 företagens 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 rapportering 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 2012 avser följande områden; IFRS 7 Finansiella instrument. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IAS 10 Händelser efter rapportperioden. IAS 11 Entreprenadavtal. IAS 18 Intäkter. IAS 19 Ersättning till anställda. Ändringarna 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 beskattade 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 beskattade 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 22 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 78 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 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 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 för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

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/Hässelby/Tensta/Rinkeby. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Älvsjö/Bredäng/Väst/Övriga och Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Strängnäs/Alingsås/Ulricehamn samt Ystad, Ronneby och Sölvesborg. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall Ludvika och Hedemora.

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
MSEK														
Hyresintäkter	229,5	148,6	238,8	206,2	77,2	60,2	93,8	49,7	639,3	464,7			639,3	464,7
Fastighetskostnader	-102,5	-59,0	-79,1	-63,2	-34,3	-27,3	-30,9	-20,7	-246,8	-170,2			-246,8	-170,2
Driftnetto	127,0	89,6	159,7	143,0	42,9	32,9	62,9	29,0	392,5	294,5			392,5	294,5
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	117,5	166,8	-44,9	40,8	85,3	24,4	-49,4	-7,4	108,5	224,6			108,5	224,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter			0,4				0,4		0,8				0,8	-
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-20,7	-11,3	-25,6	-58,7	-46,3	-70,0
Bruttoresultat	244,5	256,4	115,2	183,8	128,2	57,3	13,9	21,6	481,1	507,8	-25,6	-58,7	455,5	449,1
Ofördelade poster														
Central administration											-17,6	-17,3	-17,6	-17,3
Andel i intresseföretags resultat									3,6	1,3			3,6	1,3
Finansiella intäkter									10,6	25,2			10,6	25,2
Finansiella kostnader									-155,6	-113,8	-7,8	-8,1	-163,4	-121,9
Resultat före skatt									339,7	420,5	-51,0	-84,1	288,7	336,4
Skatt											29,6	-111,7	29,6	-111,7
Periodens totalresultat									339,7	420,5	-21,4	-195,8	318,3	224,7
Förvaltningsfastigheter	2 785,8	2 513,9	2 621,5	2 298,2	1 461,0	624,2	965,7	554,0	7 834,0	5 990,3			7 834,0	5 990,3
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													139,2	360,7
Inventarier													1,5	1,4
Omsättningstillgångar													66,9	53,7
Likvida medel													109,9	170,1
Summa tillgångar	2 785,8	2 513,9	2 621,5	2 298,2	1 461,0	624,2	965,7	554,0	7 834,0	5 990,3			8 151,5	6 576,2
Ofördelade poster														
Eget kapital													2 307,7	1 998,4
Långfristiga skulder													3 983,4	2 436,4
Uppskjuten skatteskuld													492,2	548,6
Kortfristiga skulder													1 368,2	1 592,8
Summa eget kapital och skulder													8 151,5	6 576,2
Årets förvärv och investeringar	338,8	473,7	192,1	153,1	751,5	19,4	511,0	20,2	1 788,4	666,3			1 788,4	666,3
Försäljningar			-3,2				-50,0		-53,2	-			-53,2	-

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Hyresvärde	737,9	541,5	303,7	282,9
Hyresrabatter och förluster	-26,5	-16,3	-11,2	-3,4
Vakanser	-75,0	-61,3	-36,5	-33,2
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	2,9	0,8	-	-
Summa	639,3	464,7	256,0	246,3

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,2) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -16,7 (-6,3) MSEK.

FastPartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde (årshyra)		Andel %
	Antal		
2013	207	54,2	8,0
2014	282	166,6	24,7
2015	181	145,9	21,6
2016	118	82,1	12,2
2017 >	83	225,8	33,5
Summa kommersiella fastigheter	871	674,6	100,0
Bostäder	247	16,8	
P-platser och garage	859	10,8	
Summa	1 977	702,2	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 3 009,2 (2 305,1) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 16,8 (7,7) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2012		2011	
Avtalade hyresintäkter år 1		674,6		555,6
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5		1 382,2		1 172,9
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år		952,4		576,6
Summa		3 009,2		2 305,1

Fördelningen av kontraktspportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm 1	921,6	4,7	208 419
Stockholm 2	932,4	4,9	293 115
Stockholm 3	891,8	4,0	198 066
Gävleborg	263,4	3,2	194 827
Summa	3 009,2	4,4	894 427

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 22,4 MSEK (16,0) för 2012. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 46 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2012	2011
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-18,5	-18,0
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-56,3	-59,1
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-17,9	-37,6
Summa	-92,7	-114,7

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Central administration	-17,3	-17,1	-13,9	-13,2
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2
Summa	-17,6	-17,3	-14,1	-13,4

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter	7,2	17,9	159,6	130,4
Utdelningar	0,9	2,1	0,9	2,1
Resultat från finansiella placeringar	2,5	5,2	2,5	5,6
Summa	10,6	25,2	163,0	138,1

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	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-163,2	-118,9	-129,3	-104,9
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-65,0	-57,0
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
Räntekostnader övriga skulder	-1,3	-0,6	-1,3	-0,5
Summa räntekostnader	-164,8	-119,7	-195,9	-162,6
Övriga finansiella poster	-4,7	-4,7	-4,9	-0,8
Pantbrevskostnader	-4,3	-0,9	-4,3	-0,9
Summa övriga finansiella poster	-9,0	-5,6	-9,2	-1,7
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-173,8	-125,3	-205,1	-164,3

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 en byggnad från fastigheten Hjällsnäs 8:30 i Göteborg samt fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle avyttrats. Realiserad vinst för dessa avyttringar var 400 tkr vardera. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2012	2011
Fastigheter		
Realiserade	0,8	-
Orealiserade	108,5	224,6
Summa värdeförändringar fastigheter	109,3	224,6

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 109,3 (224,6) MSEK.

Av årets realiserade värdeförändringar om 108,5 (224,6) avser 157,9 (232,0) MSEK beståndet i Stockholm och -49,4 (-7,4) MSEK beståndet i Gävleborg. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,4 (0,0) MSEK beståndet i Stockholm och 0,4 (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	
	2012	2011	2012	2011
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-25,6	-58,7	-25,3	-58,7
Marknadsvärdering räntederivat	-20,7	-11,3	-23,0	-11,8
Summa värdeförändringar finansiella instrument	-46,3	-70,0	-48,3	-70,5

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser -24,9 (-55,4) MSEK värdeförändring i innehavet i Allenex AB.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	288,7	336,4	133,9	107,5
Nominell skattesats i Sverige, 26,3%	-75,9	-88,5	-35,2	-28,3
Värdeförändringar finansiella instrument	-6,4	-17,8	-6,4	-18,5
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	11,3	-7,5	-	-
Justering ändrad skattesats	96,1	-	-1,8	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	5,6	3,8	34,1*	44,4*
Korrigerad tidigare års taxering/beräkning	-1,1	-1,7	-0,9	-1,5
Redovisad skattekostnad	29,6	-111,7	-10,2	-3,9
varav				
Aktuell skatt	-23,8	-22,1	-14,8	-7,3
Uppskjuten skatt	53,4	-89,6	4,6	3,4
Redovisad skatt	29,6	-111,7	-10,2	-3,9

Aktuell skatt i moderbolaget 2012 avser till -13,9 MSEK skatt på årets resultat och till -0,9 MSEK korrigerad av skatt från tidigare år.

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

* I övriga ej skattepliktiga intäkter ingår skatteeffekten på anticiperad utdelning från dotterbolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-2 230,4	-2 054,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22,0 (26,3)%	-490,7	-540,3	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-42,3	-48,3	6,4	-7,2
Uppskjuten skatteskuld 22,0 (26,3)%	-9,3	-12,7	-1,4	-1,9
Marknadsvärdering räntederivat	37,6	16,9	34,8	11,8
Uppskjuten skattefordran 22,0 (26,3)%	8,3	4,4	7,6	3,1
Reavinst fordran förvärv	-2,3	-	-2,3	-
Uppskjuten skatteskuld 22,0 (26,3)%	-0,5	-	-0,5	-
Uppskjuten skatteskuld	492,2	548,6	5,7	1,2

Årets skatt uppgår till 29,6 (-111,7) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade 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 90 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2014 och därför har ingen uppskjuten skattefordran avseende dessa underskott bokförts.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	5 990,3	5 099,4	–	–
Omklassificering	–	–	–	–
Försäljningar av fastigheter	–53,2	–	–	–
Förvärv av fastigheter	1 647,8	619,0	–	–
Investeringar	140,6	47,3	–	–
Värdeförändring	108,5	224,6	–	–
Verkligt värde vid årets slut	7 834,0	5 990,3	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	–	–	–	–
Omklassificering	–	–	–	–
Värde vid årets slut	–	–	–	–
Taxeringsvärde samtliga fastigheter	3 623,3	2 833,0	–	–

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde.

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstitutet 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:

- Inflationssantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år.
- Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 7,1 (6,7) procent. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,0 (6,6) procent, för region Gävleborg är det cirka 8,5 (7,8) 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 åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 88 (75) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5,8	5,7	2,6	2,7
Förvärv	0,7	–	–	–
Investeringar	–	0,3	–	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–0,1	–0,2	–	–0,2
Summa	6,4	5,8	2,6	2,6
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–4,4	–4,2	–1,6	–1,5
Förvärv	–0,2	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	0,2	–	0,1
Årets avskrivning enligt plan	–0,3	–0,4	–0,2	–0,2
Summa	–4,9	–4,4	–1,8	–1,6
Planenligt restvärde vid årets slut	1,5	1,4	0,8	1,0

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
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullspinneriet	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%	16 500
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 Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	850
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	17 177
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	16 022
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	649
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	244
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	39 720
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	33 851
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%	68 601
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	1 447
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	310
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	1 249
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
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 Fisker 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				2 225 998

Not 12 fortsättning

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 Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding AB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastPartner Logistik Alingsås AB	556017-1034	Stockholm	100%
FastPartner Logistik Ulricehamn AB	556161-6433	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
FastProp Norrtull Två AB	556736-2255	Stockholm	100%
Gaudemus AB	556087-6681	Stockholm	100%
Geflebostäder AB	556293-7762	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	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%
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2012	2011	2012	2011
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	3,0	3,7	3,0	3,7
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	33,1	57,9	33,1	57,9
LinkTech AB	556516-1543	16,9%	Linköping	9,8	9,5	9,8	9,5
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	42,5%	Jönköping	28,6	28,6	28,6	28,6
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24,0%	Stockholm	–	12,0	–	12,0
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 Logistikfastigheter AB	556797-4919	3,2%	Stockholm	–	0,1	–	0,1
Övrigt				0,5	0,5	0,6	0,5
Summa aktier och andelar				75,0	112,3	75,1	112,3

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

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2012	2011	2012	2011
FastProp Holding AB	556706-5072	50,0%	Stockholm	-	48,8	-	40,0
Kapitalandel							
Vid årets början				48,8	48,8	40,0	40,0
Förvärv av resterande andelar i intresseföretag				-48,8	-	-40,0	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				-	48,8	-	40,0
Fast Real AB	556840-4395	50,0%	Stockholm	2,0	2,0	2,0	2,0
Kapitalandel							
Vid årets början				2,0	-	2,0	-
Förvärv av andelar				-	2,0	-	2,0
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				2,0	2,0	2,0	2,0
Estea Grönsta 2:49 AB	556755-6682	50,0%	Stockholm	4,9	1,3	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,3	-	-	-
Förvärv av andelar				-	0,0	-	-
Andel av årets resultat				3,6	1,3	-	-
Vid årets slut				4,9	1,3	-	-
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	-	0,0	-
Förvärv av andelar				-	0,0	-	0,0
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0
Bostadsbyggarna Fastpartner - Besqab HB	969755-7222	50,0%	Stockholm	0,5	-	0,5	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,5	-	0,5	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,5	-	0,5	-
Summa andelar i intresseföretag				7,4	52,1	2,5	42,0
Kapitalandel							
Vid årets början				52,1	48,8	42,0	40,0
Förvärv av andelar				0,5	2,0	0,5	2,0
Förvärv av resterande andelar i intresseföretag				-48,8	-	-40,0	-
Andel av årets resultat				3,6	1,3	-	-
Vid årets slut				7,4	52,1	2,5	42,0

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

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Reversfordringar	56,8	196,3	48,5	187,1
Uppskjutna skattefordran	-	-	5,8	-
Summa	56,8	196,3	54,3	187,1

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2014	-	-
2015	2,9	6,7
2016	1,0	1,5
>2016	6,4	43,5
Summa		56,8

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	39,1	27,1	34,9	19,3
Upplupna ränteintäkter	2,1	2,0	2,1	1,9
Summa	41,2	29,1	37,0	21,2

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kassa och banktillgodohavanden	109,9	170,1	75,5	144,2
Likvida medel	109,9	170,1	75,5	144,2

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetslån	4 253,5	3 495,0	2 778,4	2 858,9
Obligationslån	800,0	300,0	800,0	300,0
Checkräkning	–	–	–	–
Summa	5 053,5	3 795,0	3 578,4	3 158,9
Varav kortfristig del fastighetslån	–1 075,0	–1 362,6	–434,4	–776,5
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	3 978,5	2 432,4	3 144,0	2 382,4
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	31,2	31,2	31,2	31,2
Outnyttjad del	–26,7	–24,5	–26,7	–24,5
Utnyttjat kreditbelopp	4,5	6,7	4,5	6,7

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2012:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	788,7	788,7	0,0	2013
	1 074,2	1 074,2	0,0	2014
	695,3*	695,3	0,0	2015
	2 500,0**	2 495,3	4,7	2016
Summa	5 058,2	5 053,5	4,7	

* varav 300,0 avser obligationslån

** varav 500,0 avser obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 5 053,5 (3 795,0) MSEK.

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. FastPartner har under året ingått ränteswapavtal om 500 MSEK på räntenivån 1,52 procent + marginal med förfalodatum som sammanfaller med obligationslånets förfalodatum.

FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet 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 2012-12-31.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 5 058,2 (4 132,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 075,0 (1 362,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2012. 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 styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. 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 räntenettet 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 2012 har FastPartner valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 500 MSEK med en löptid på fyra år. FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 38 procent av FastPartners totala låneportfölj. Ränteswapavtalen om 1,5 miljarder kronor innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 1,9 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 2012 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2012-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2013	788,7	15,6	2,9	788,7
2014	1 074,2	21,2	3,4	1 074,2
2015	695,3*	13,8	4,6	695,3
2016	2 495,3**	49,4	3,4	2 495,3
Summa	5 053,5	100,0	3,5	5 053,5

* varav 300,0 MSEK avser obligationslån

** varav 500,0 MSEK avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 4 253,5 (3 495,0) MSEK var per 31 december 2012 3,0 (3,5) procent.

Vid utgången av 2012 uppgick koncernens likvida medel till 109,9 (170,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdag skulle för 2012 påverka FastPartners resultaträkning med cirka 30 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

FastPartners kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisik avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisik består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisiken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärldighet. Per den 31 december 2012 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisik. På sidorna 48–49 i årsredovisningen finns en utförlig beskrivning av riskerna och hur FastPartner arbetar med dessa risker. Den maximala kredit- och motpartsrisiken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till –16,7 (–6,3) MSEK.

	Koncernen	
	2012	2011
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	6,1	0,8
Förfallna 31–60 dagar	4,5	1,3
Förfallna mer än 61 dagar	–	1,9
Totalt	10,6	4,0

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 4 258,2 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 2013 och 2016.

Av koncernens totala lån om 5 053,5 (3 795,0) MSEK löper lån om 1 075,0 MSEK ut under år 2013. 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 2013.

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Depositioner	4,5	3,6	4,5	3,6
Övriga skulder	0,4	0,4	-	-1,1
Summa	4,9	4,0	4,5	2,5

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda hyror	69,6	33,6	54,4	46,0
Upplupna räntekostnader	22,0	17,3	18,0	17,1
Övriga upplupna kostnader	21,1	43,5	14,4	16,6
Summa	112,7	94,4	86,8	79,7

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2012-12-31**

	Koncernen och Moderbolaget			
	2012-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	112,3	58,0	-	54,3
Förvärv/Försäljning under året	-12,0	-	-	-12,0
Orealiserad värdeförändring	-25,3	-24,9	-	-0,4
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	75,0	33,1	-	41,9

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Link-Tech	Litium	Synoco	Övrigt	Totalt
	Vid årets början	3,7	9,5	28,6	12,0	0,2
Förvärv/Försäljningar under året	-	-	-	-12,0	-	-12,0
Omvärdering 2012 över resultaträkningen	-0,7	0,3	-	-	-	-0,4
Vid årets slut	3,0	9,8	28,6	-	0,2	41,9

Nivå 1 innefattar innehavet i Allenex. Detta 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 innehavet i Litium är framtaget baserat på en bedömning av framtida kassaflöden.

LinkTech är värderat till FastPartners del av bolagets nettokassa då LinkTech ska likvideras under 2013.

Känslighetsanalys för nivå 3:

En förändring av antagen diskonteringsfaktor med +/-2% för värderingen av Litium skulle påverka det bokförda värdet med ca -6 MSEK respektive 10 MSEK.

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	5,2	25,7	14,2	0,3
Förvärv/Försäljningar under året	-	2,9	-	-0,1	2,8
Omvärdering 2011 över resultaträkningen	-1,5	-	-2,2	-	-3,7
Vid årets slut	3,7	28,6	12,0	0,2	44,5

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2012-12-31

	Koncernen			
	2012-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-16,9	-	-16,9	-
Årets förändring	-20,7	-	-20,7	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-37,6	-	-37,6	-

	Moderbolaget			
	2012-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-11,8	-	-11,8	-
Årets förändring	-23,0	-	-23,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-34,8	-	-34,8	-

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 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	-

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	1 028,7	4 728,0	-	-	5 756,7
Åtaganden, övrigt	88,0	-	-	-	88,0
Summa kontrakterade åtaganden	1 116,7	4 728,0	-	-	5 844,7

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för FastPartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nominella belopp. Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 15 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Not 22 fortsättning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2012-12-31

	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultaträkningen*	Finansiella skulder	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
				värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Aktier och andelar	75,0				75,0	75,0
Andra långfristiga fordringar		56,8			56,8	56,8
Kundfordringar		3,8			3,8	3,8
Övriga kortfristiga fordringar		21,9			21,9	21,9
Likvida medel		109,9			109,9	109,9
Upplupna intäkter		2,1			2,1	2,1
Summa finansiella tillgångar	75,0	194,5	-	-	269,5	269,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				5 053,5	5 053,5	5 053,5
Övriga långfristiga skulder				4,9	4,9	4,9
Leverantörsskulder				47,1	47,1	47,1
Övriga kortfristiga skulder			37,6	95,8	133,4	133,4
Upplupna kostnader				43,1	43,1	43,1
Summa finansiella skulder	-	-	37,6	5 244,4	5 282,0	5 282,0

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

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 marknads-mässiga villkor.

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 36,5 MSEK som löper med marknads-mässig ränta. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 95,6 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

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.

Under året har FastPartner hanterat den administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmissigt arvode om 0,4 MSEK per år.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsinteckningar	4 626,9	4 078,2	-	-
Andelar	-	-	1 588,0	1 454,0
Fordringar på dotterföretag	-	-	3 494,4	2 970,2
Summa	4 626,9	4 078,2	5 082,4	4 424,2

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Borgersättaganden	65,5	65,5	1 255,8	936,5
Summa	65,5	65,5	1 255,8	936,5

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	
	2012	2011	2012	2011
Medelantal anställda	29	29	29	29
varav män	20	19	20	19
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	15,9	13,8	14,8	13,7
Summa	17,5	15,4	16,4	15,3
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	4,9	4,4	4,7	4,4
varav pensionskostnader	2,3	2,0	2,3	2,0
Summa	5,4	4,9	5,2	4,9
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,1	1,0	1,1	0,9
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,0	0,1	0,0	0,1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Not 26 fortsättning

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 2012 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 och en har lämnat bolaget. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 6 185 (5 991) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 965 (1 399) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företags sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartner-koncernen 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 2 287 (1 646) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 procent (113 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	4,7	8,3	0,9	8,1
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-0,1	17,3	-0,2	17,3
Orealiserade valutakursförändringar	-10,4	-3,4	-10,4	-3,4
Andel i intresseföretags resultat	-3,6	-1,3	-	-
Övriga poster	-7,9	-21,9	-3,7	-51,4
Summa	-17,3	-1,0	-13,4	-29,4

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet.

NOT 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 349,0 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2014.

FastPartner har under januari månad upptagit nya lån om 232,2 MSEK. Lånen är upptagna med förfall i januari 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har tillträtt en fastighet vid Infra City i Stockholm med tillträdesdag 1 februari 2013. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 4 069 kvadratmeter.

FastPartners styrelse har ansökt om ett bemyndigande från årsstämman att fatta beslut om utgivande av preferensaktier.

FastPartner har under mars månad ingått ett ränteswapavtal om 300 MSEK. Löptiden uppgår till 2 + 8 år med villkoren 1,10 procent de två första åren samt med en möjlig förlängning på nivån 1,86 procent under åtta år.

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.

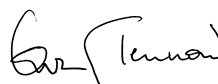
Stockholm den 22 mars 2013



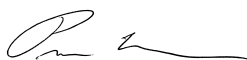
Peter Lönnquist
Styrelseordförande



Lars Karlsson
Styrelseledamot



Ewa Glennow
Styrelseledamot



Peter Carlsson
Styrelseledamot



Lars Wahlqvist
Styrelseledamot



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 mars 2013

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 58–90.

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 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 2012 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 2012 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–67. 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 2012-01-01–2012-12-31. 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 62–67 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 lagstadgades 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 revisionsssed 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 22 mars 2013

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM 1

Lunda/Spånga, Sundbyberg, Sthlm Centralt

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	11 143	47 431
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 789	46 106
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 349	43 200
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	36 971	173 470
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 241	39 048
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 023	20 639
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 671	7 901
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 286	7 415
Vitröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 895	21 556
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	980	7 919
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 393	17 675
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 514	36 200
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	762	4 938
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 401	9 069
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	667	4 034
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	858	5 443
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	4 563	29 200
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 706	38 893
Stenskärven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 258	51 400
Bränninge 4	Taxingevägen 8-10	Spånga	T	12 192	9 361	385	6 656	711	0	0	1 639	15 666	85 600
Bränninge 7	Taxingevägen 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	4 643	26 899
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	3 062	28 493
Labyrinten 1	Astrakångatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	20 371	116 700
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	815	7 880
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 423	13 920
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	5 393	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	6 806	37 611
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	2 504	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	3 881	24 988
Kreajären 2	Östermalmsstorg 1,3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	45 963	346 000
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	8 348	84 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 246	41 400
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	7 277	70 000
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 192	7 797
Summa Region Stockholm 1				262 252	186 772	85 842	21 447	70 208	2 441	311	6 554	261 060	1 506 146

REGION STOCKHOLM 2

Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd		2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 205	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 172	55 200
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 003	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	11 932	72 200
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	177	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1,3	Täby		12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 971	27 546
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 395	19 412
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 260	7 114
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	835	4 200

Fotnotter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrt, 2012.

REGION STOCKHOLM 2, fortsättning

Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Kkr*	Taxvärde, Kkr
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	O	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
Riksbly 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 821	0	0	0	42 821	141 355
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	932	11 368
Runö 7:176	Sågvägen 6	Åkersberga		3 170	650	0	650	0	0	0	0	585	871
Summa Danderyd, Täby, Lidingö, Bromma				152 681	90 810	24 172	13 139	53 499	0	0	0	93 703	398 954

Västberga, Årsta

Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 342	22 401
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/ Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	23 042	67 198
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	31 058	84 345
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	12 301	39 191
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	915	4 697
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 446	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	380	0
Stensätra 19	Stensätravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 668	43 284
Summa Västberga, Årsta				63 812	73 293	18 734	0	53 159	0	0	1 400	80 152	278 760

Stockholm Övrigt

Blyet 5	Järgatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 635	8 591
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 929	4 478
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvåberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 723	21 353
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	5 104	14 479
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 883	0
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	12 072	0
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 763	21 722
Hylvn 1	Fågelviksleden 2	Tibro		41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	0	12 724	38 240
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	688	3 964
Jordbromalm 5:1	Rönvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	11 803	53 400
Concordia 1	Bredångstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	1 911	14 464
Ljusets Bröder 1	Bredångstorget 2-12	Skärholmen		1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 830	20 611
Svenska Gillet 1	Bredångstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	6 514	49 104
Prästgårdsängan 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 188	0
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 969	35 826
Summa Stockholm Övrigt				114 449	124 699	26 797	12 189	69 147	1 677	1 712	13 177	89 736	286 232

Väst

Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	4 285	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 888	13 580
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal		8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 487	19 411
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörntorget 4-10	Lerum		18 244	3 654	0	3 654	0	0	0	0	3 722	17 825
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 515	5 227
Kortedala 37:3	Dagjämningsgatan 1	Göteborg		3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	2 205	17 448
Pottgården 3	Taljegårdsgatan 3	Göteborg		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 673	21 234
Summa Väst				70 680	25 960	7 538	6 434	11 988	0	0	0	20 775	109 294
Summa Region Stockholm 2				401 622	314 762	77 240	31 762	187 794	1 677	1 712	14 577	284 366	1 073 240

REGION STOCKHOLM 3

Märsta, Knivsta, Upplands Väsby

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	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	11 522	30 400
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	5 940	24 789
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	4 247	31 522
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 649	36 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 181	0
Märsta 1:192	Märsta Centrum	Märsta	T	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 983	17 200
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 667	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	4 514	12 402
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	6 962	54 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 160	7 697
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 058	23 038
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	5 226	31 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	690	6 891
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 869	16 261
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta	O	41 297	0	0	0	0	0	0	0	612	1 080

Fotnotter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2012.

REGION STOCKHOLM 3, fortsättning

Märsta, Knivsta, Upplands Väsby

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	231	1 982
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 626	14 101
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 589	5 060
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 020	4 824
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	740	1 811
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	444	1 500
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	374	1 896
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 183	14 608
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 648	21 405
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 050	15 062
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	4 620	36 387
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	2 498	16 050
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 947	7 972
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 130	5 507
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	1 502	9 043
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	556	2 029
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	380	3 483
Huven 3	Västra Industrigatan 1	Ronneby		2 813	738	0	738	0	0	0	0	540	2 813
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	676	2 538
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	984	2 222
Busen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	16 860	76 114
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 200	4 432
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	17 014	103 631
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	0	160	0	0	0	100	1 667
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 052	57 752
Summa Region Stockholm 3				508 109	198 066	31 468	18 678	129 008	4 132	6 818	7 962	142 243	719 101

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 574	3 574	0	0	0	0	0	3 278	16 550
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	16 079	11 227
Näringen 5:1	Lötångsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 303	2 040	0	17 263	0	0	0	8 062	24 958
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		85 551	18 426	2 968	0	15 458	0	0	0	9 515	69 508
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 097	2 329	0	1 472	0	0	296	2 728	12 264
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		91 525	28 373	2 758	0	25 615	0	0	0	16 670	33 437
Sättra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	2 140	0	2 843	0
Sättra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	4 534	0	6 419	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	16 089	0
Norrfull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 283	5 024
Norrfull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 126	4 533
Norrfull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle		568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 223	6 821
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 036	5 927
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle		960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	2 051	15 982
Norrfull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 270	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
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	256	1 203
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	256	1 029
Slagan 2	Avvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	508	1 946
Summa Region Gävleborg				434 674	194 827	13 669	2 090	147 041	0	8 942	23 085	120 292	324 786
Summa Totalt				1 606 657	894 427	208 219	73 977	534 050	8 250	17 783	52 178	807 961	3 623 273
Ytfördelning						23,3%	8,3%	59,7%	0,9%	2,0%	5,8%		

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50%

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
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				122 541	29 716	902	0	28 644	0	0	170	17 000	77 433
Ytfördelning						3,0%	0,0%	96,4%	0,0%	0,0%	0,6%		

Fotnotter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2012. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.



Krejaren 2, Stockholm



Bomullsspinneriet 3, Norrköping



Riksby 1:13, Bromma



Rånäs 1, Lunda



Robertsfors 2, Lunda



Märsta 1:190, Märsta Centrum

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.



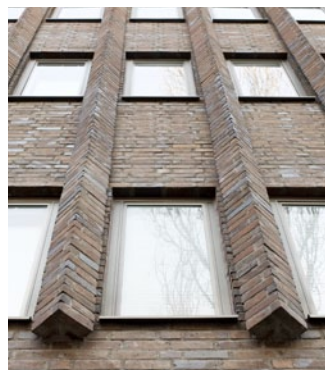
Älvsjö Centrum



Rinkeby Centrum



Bomullsspinneriet 3, Norrköping



Oxen Mindre 35, Stockholm



Arbetslaget 1, Västberga



Vitgröet 8, Spånga



Tensta Centrum



Stansen 1, Täby

**FastPartner AB (publ)**

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

FastPartner AB

Göteborg
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB

Gävle
Box 1226
801 36 Gävle
Besöksadress:
Beckasinvägen 9
Tel 026-12 46 30

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