

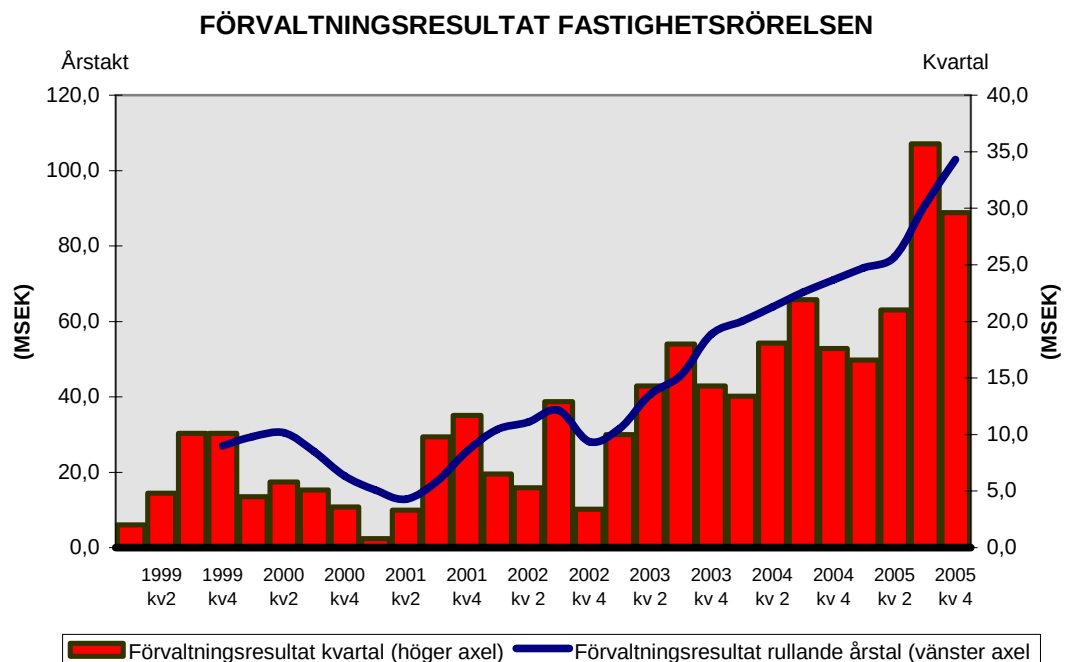


FastPartner

PRESSMEDDELANDE 23/2-2006

FASTPARTNER AB – BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR 2005

- Resultat efter skatt uppgick till 321,4 MSEK (127,0), resultat före skatt uppgick till 342,9 MSEK (172,4)
- Resultat per aktie blev 6,30 kr/aktie (2,49)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 102,9 MSEK (70,9)
- Hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 331,3 MSEK (298,2)
- Styrelsen föreslår en utdelning på 1,25 (0,65) krona/aktie



Samtliga kvartalssiffror omräknade enligt IFRS, dvs utan avskrivningar

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2005.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

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

STRATEGI

- Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- Prioritera kommersiella fastigheter i Stockholm
- Prioritera värdetillväxt och kassaflöden.

VERKSAMHETEN

FastPartner arbetar aktivt med sitt fastighetsbestånd genom förvärv, försäljningar samt investeringar i befintligt bestånd. Ambitionen är att identifiera fastighetsaffärer framförallt i Stockholmsregionen men även i Gävle lämpliga för logistik, handel och industri. Hittills har detta koncept varit lyckosamt och kontaktytan mot dessa kundgrupper har stärkts. FastPartner har, genom koncentrerade fastighetsinnehav i Västberga, Lunda, Täby, Märsta och Gävle, blivit en dominerande aktör på respektive marknad när det gäller kundgruppen logistik, handel och industri. Det upparbetade kontaktnätet är av stor betydelse när FastPartner ska utnyttja sitt omfattande innehav av mark och byggrätter på dessa orter.

FastPartners strategi bygger på flexibilitet och långsiktighet gentemot hyresgästerna genom utveckling och anpassning av våra fastigheter. Detta har internt sammanfattats i attityden: "Möter med öppen dörr".

Sedan sex år tillbaka har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i riskkapitalrörelsen uppgår till 122,1 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

MÅL

FastPartners mål i fastighetsrörelsen är att:

- Avkastning på eget kapital uppgår till 15%
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgår till 60%
- Räntetäckningsgraden skall uppgå till 2,0 och att soliditeten uppgår till minst 25% och högst 35%.
- Uppnå ett rullande förvaltningsresultat om 150 MSEK per år till slutet av 2007.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2005 utformas delårsrapporterna enligt nya redovisningsprinciper, IFRS. Den största förändringen för FastPartner är att fastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde och att förändringen i verkligt värde förs in i resultaträkningen som orealiserad värdeförändring. Därmed försvinner också av- och nedskrivningar samt

begreppet reavinst respektive reaförlust som ersätts av realiserad värdeförändring, d.v.s skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. Samtliga jämförelsetal är omräknade i enlighet med IFRS 1 för att uppnå jämförbarhet.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 321,4 (127,0) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 354,1 (166,7) MSEK. Resultatet inkluderar realiserade värdeförändringar vid försäljningar om 187,4 (14,9) MSEK och orealiserade värdeförändringar om 64,1 (82,9) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -11,2 (5,7) MSEK.

Siffrorna i tabellen justerade enligt IFRS

Resultat före skatt	2005	2004	2003
Fastighetsrörelsen	354,1	166,7	101,7
Riskkapitalrörelsen	-11,2	5,7	-14,8
Koncernen	342,9	56,8	86,9

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 139,5 (116,2) MSEK och resultatet före skatt till 160,6 (20,5) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 331,3 (298,2) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 0,5 MSEK eller 0,2 %.

Kontraktsportföljen har minskat till 1104 MSEK (1152) och har en genomsnittlig löptid på 3,8 år (4,5). Det bör noteras att Gallerian Nian i Gävle som såldes i november hade en kontraktsportfölj på 254 MSEK med en löptid på 5 år.

Kontraktsförfallostruktur

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra MSEK)	Andel
2006	148	53,7	18%
2007	108	48,3	17%
2008	89	74,1	25%
2009	64	43,4	15%
2010	15	26,1	9%
>2010	20	46,5	16%
Summa	444	292,1	100%
Bostäder	443	25,0	
Parkering	225	2,5	
Summa		319,6	

Fördelat på regioner ser portföljen ut enligt nedan:

Region	Kontraktsportfölj	Antal	Löptid	Yta
Gävle	170,0	44	2,5	127
Stockholm	897,0	334	4,4	23
Väst	36,7	66	2,1	270
Totalt	1 103,7	444	3,8	420

Den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden uppgår till 90,4 (90,5)%. På grund av det till ytan stora förvärvet från Akelius Fastigheter, med förhållandevis låga kvadratmeterhyror samt försäljningen av Gallerian Nian i Gävle med förhållandevis höga kvadratmeterhyror, har det genomsnittliga hyresvärdet uttryckt i kr/kvm sjunkit jämfört med föregående år. Omräknat i jämförbart bestånd skulle jämförelsetalet för 2004 bli 824 kr/kvm varför hyresnivån i år således har ökat till 830 kr/kvm.

Hyresmarknaden förbättras och intresset för lokaler i Stockholm stiger. Mot bakgrund av dels ett stort utbud av lokaler, dels låga räntor och sannolikt stabila kostnader för nyproduktion / ombyggnad bedöms hyresnivåerna inte stiga, framför allt inte på kontorsmarknaden där det redan finns ett överutbud.

Under året har nya kontrakt på 16.700 kvm och årshyror om 20,6 MSEK tecknats. Nyttillkomna hyresgäster är bl.a SATS Sports Club, Visma Services, Citroën Sverige och Heab Byggnadsställningar. Av ovanstående är kontraktet med Citroën det utan jämförelse största, med en årshyra på 8,5 MSEK.

FastPartners kontraktportfölj har överlag marknadsmässiga villkor, vilket bekräftats vid de senaste omförhandlingarna.

Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd under året stigit med 5,7 MSEK eller drygt 5% och uppgår till 110,6 (104,9) MSEK eller 261 (248) kr/kvm. Kostnaderna för hela beståndet jämfört med motsvarande period föregående år är 5,9 MSEK högre.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt förbättrades till 102,9 (70,9) MSEK eller 2,02 (1,39) kr/aktie. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen. Säsongsvariationerna är normala vilket innebär att kv 1 och kv 4 har högsta uppvärmningskostnader.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2005 kv 4	2005 kv 3	2005 kv 2	2005 kv 1	2004 kv 4
Hyresintäkter mm	90,5	86,9	80,3	73,6	77,4
Fastighets- kostnader	-34,2	-26,6	-32,3	-32,6	-33,4
Driftnetto	56,3	60,1	48,0	41,0	44,0
Överskottsgrad %	62,2	69,2	59,8	55,7	56,8
Central administration	-3,2	-2,8	-3,4	-3,1	-3,4
Finansiella poster	-23,8	-21,6	-23,6	-21,3	-23,1
Förvaltningsresultat	29,6	35,7	21,0	16,6	17,5
Värdeförändringar	144,7	23,9	64,0	18,9	82,9
Resultat efter finansiella poster	174,3	59,6	85,0	35,5	17,5

PROJEKTFASTIGHETER

FastPartner äger tillsammans med Peab "Folkarhuset" kv. Krejaren 2, på Östermalmstorg i centrala Stockholm. Projektet består i att skapa en ny byggnad med minst 11.000 m² uthyrningsbar yta. För närvarande inväntas beslut om justering av tidigare detaljplanebeslut att avse galleria/varuhus, kontor och bostäder i stället för hotell. Ändringsförslaget har initierats av ägarna.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har fyra fastigheter sålts med en vinst på tillhoppa 150 MSEK. Försäljningen av parafastigheten Gallerian Nian i Gävle innebar en väsentlig strukturförändring av fastighetsbeståndet i region Gävleborg. Förvaltningsorganisationen kommer framöver att fokusera på förädlingen av de kvarvarande fastigheterna bl.a de i september förvärvade industrifastigheterna i Gävle och i Söderhamn.

I slutet av december avyttrades de två kvarvarande fastigheterna i Norge och därmed har förvaltningsenheten avvecklats. I oktober förvärvade en bostadsrättsförening fastigheten Väduren 10 i Södertälje.

Totalt uppgår investeringar i befintliga fastigheter under året till 52,1 (79,2) MSEK, där den största enskilda delen avser ombyggnad för SATS Sports Club i Täby. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell. Största delen avser ny- och ombyggnad för Citroën.

(MSEK)	Kvarvarande		
Investeringar	Per 31/12	2006	2007
Förvärv	306,9		
Färdigställda projekt	37,3		
Pågående projekt	25,4	85,0	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	7,0	0,0

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet på FastPartners fastigheter enligt balansräkningen bestäms enligt en intern marknadsvärdering. Den interna värderingen baseras på en tio-årsprognos för varje fastighet. Tio-årsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt c:a 30% per år.

Den interna marknadsvärderingen uppdateras fortlöpande, med dels förvärv, investeringar och försäljningar, och dels väsentliga händelser som inte beaktats i tio-årsprognosen, t.ex större uthyrningar och uppsägningar. Den prisuppgång som varit under året har föranlett en justering nedåt på avkastningskraven i kalkylerna. Beräkningen visar på en värdeuppgång på 64,1 MSEK motsvarande c:a 2 %.

För att säkerställa den interna marknadsvärderingen har 25 fastigheter motsvarande knappt 40% av beståndet värderats av externa värderingsmän (DTZ). Den interna värderingen var härvid 20 MSEK eller 1,9% högre än den DTZ kom fram till. Osäkerhetsintervallet är normalt 5-10% på en värdering.

FastPartners strategi att teckna långsiktiga hyresavtal leder ofta till att investeringar görs. Investeringen beaktas vid hyresförhandlingen. Denna hyreskomponent minskar under avtalets löptid och påverkar därmed värdeförändringen i fastigheten negativt. Tidigare har denna post utgjort en del av avskrivningarna. Beloppet, som ingår i realiserade värdeförändringar ovan, uppgår till -6,0 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början (inkl pågående arbeten, MSEK)	3270,8
+Förvärv av nya fastigheter (12 st)	307,0
+ Investeringar	52,1
-Försäljningar (17 st)	-921,3
+/- Orealiserad värdeförändring	64,1
+/-Valutakursförändring	9,2
Bokfört värde vid periodens slut (inkl pågående arbeten)	2781,9

RISKKAPITALRÖRELSEN

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

Sygn Softwares verksamhet har under året gått över till Pergas AB, ett intresseföretag till LinkTech. Pergas är verksamt inom samma affärsområde som Sygn. Förändringen har inneburit att FastPartner numera, direkt och indirekt, äger 22% i Pergas.

Bokfört värde för bolagen i riskkapitalrörelsen uppgår till 122,1 MSEK per 31/12 2005. FastPartner tillämpar från och med 2005 IAS 39 för samtliga innehav i riskkapitalrörelsen. Vid en under året gjord värdering av riskkapitalrörelsens bolag, konstaterades att bolagens värden förändrats både positivt och negativt. Detta har medfört en resultatpåverkan med -10,5 MSEK. Det ska dock framhållas att LinkMed, som har långt framskridna planer på en börsnotering, har en värdering i balansräkningen som motsvaras av avslut på en inofficiell handelsplats. Det finns vissa liknande life-scienceföretag på börsen som har en betydligt högre värdering. Fastpartners ledning tror därför att det under 2006 kommer att visas på en väsentlig värdestegring i riskkapitalportföljen.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	16
LinkMed AB	24
Litium Affärskommunikation AB	29
Pergas AB	22
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
Dacke Group Nordic	3

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv, delvis lånefinansierad, finansförvaltning bedrivits. Denna består av placeringar på börsen under kortare eller längre period. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 30,1 (40,5) MSEK. Under året har denna aktivitet påverkat bolagets resultat positivt med 8,6 (16,7) MSEK.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2005	2004
Resultat avyttringar	0,2	0,0
Värdeförändringar	-7,9	0,0
Finansiella intäkter	8,6	16,7
Räntekostnader	-12,1	-11,0
Resultat	-11,2	5,7

Siffrorna i tabellen justerade enligt IFRS

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har inga investeringar eller försäljningar företagits.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -93,6 (-89,2) MSEK. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,0 (0,5) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var 4,5 (4,9) %.

SKATT

Delårsperiodens skattekostnad uppgår till -21,5 (-47,4) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt med 22,6 och aktuell skatt med 1,1 pga ändrad taxering tidigare år. FastPartner betalar inte skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar samt underskottsavdrag. Den redovisade skattekostnaden är en följd av förbrukning av underskottsavdrag och skattemässiga avskrivningar. Redovisad skattekostnad avviker från den nominella, 28%, då ett antal fastigheter har avyttrats skattefritt i bolagsform.

Under delårsperioden har två koncernföretag erhållit dom från kammarrätten gällande yrkade underskottsavdrag. Båda domarna har utfallit till bolagens nackdel. Domarna har inneburit att en skattebetalning om 4,4 MSEK har gjorts. Resultateffekten om -0,5 MSEK avser ränta och ingår i finansnettot.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 33,7 % (25,1). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 397,2 (54,5) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 60,0 (4,2) MSEK uppgick till 457,2 (58,7) MSEK.

LÄNESTRUKTUR

FastPartners räntescenario är fortfarande, att risken för höjd ränta på kort och medellång sikt är låg. Tendensen är dock tydligt uppåtgående. Delar av låneportföljen kan därför komma att räntesäkras inom den närmaste framtiden. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår till 1,3 (1,8) år. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 2052,2 (2106,6) MSEK var per 2005-12-31 4,2 % (4,8%)

Räntebindningsstruktur per 2005-12-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2006	917,5	45	2,8
2007	347,6	17	6,3
2008	526,6	25	4,9
2009	200,8	10	4,4
2010	59,7	3	6,9
>2010	0,0	0	0,0
Totalt	2052,2	100	4,2

Av ovanstående volym fastighetslån är c:a 650 MSEK att betrakta som kortfristiga på balansdagen. I kraft av en starkare kapitalstruktur pågår för närvarande förhandlingar om kreditavtal med förmånligare villkor än nu gällande.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 99,2 (76,1) MSEK. Förbättringen beror på ett högre driftnetto. Det totala kassaflödet uppgick till 342,7 (6,6) MSEK, vilket har sin grund i att erhållna köpeskillingar vid fastighets och bolagsförsäljningar uppgick till 1114 MSEK, medan investeringar i fastigheter endast uppgick till 359 MSEK. Härutöver har FastPartner erlagt köpeskilling om 282 MSEK för ett fastighetsbestånd som förvärvades av Kungsleden i slutet på 2004 och har sålunda påverkat rörelsekapitalet negativt.

MEDARBETARE

Koncernen hade vid periodens utgång 26 anställda, varav 6 kvinnor.

AKTIEN

FastPartners aktie är sedan 1994 noterad på Stockholms Fondbörs O-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december ägde 74,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har inga egna aktier återköpts. Innehavet uppgår till 2.711.212 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,97 kr/aktie (kurs per 31/12 2005 30,20 kr/aktie). Totalt antal utestående aktier uppgår därmed till 51.000.000 st.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Rapporteringen enligt IFRS (International Financial Reporting Standards) har inneburit förändringar även i uppställningsformerna för resultat och balansräkningarna. Övergångseffekterna presenteras i bilaga 1 på sidan 8. Moderföretaget tillämpar RR 32:05 Redovisning för juridiska personer.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas med 1,25 kr/aktie (0,65).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Efter periodens slut har en fastighet i Lunda förvärvats för 55 MSEK.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2005-2006

Bolagsstämma, 20 april 2006
Delårsrapport per 31/3 2006, 20 april 2006
Delårsrapport per 30/6 2006, 24 augusti 2006
Delårsrapport per 30/9 2006, 19 oktober 2006
Bokslutskommuniké för 2006, 22 februari 2007

Stockholm den 23 februari 2006

FastPartner AB (publ.)

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Ytterligare upplysningar lämnas av
Sven-Olof Johansson, verkställande direktör
tel 08-402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel)

Anders Larsson, vice verkställande direktör
Tel. 08-402 34 74 (direkt) eller 402 34 60 (växel)

eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Koncernens resultaträkning		2005	2004	2005	2004
Belopp i MSEK		1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter		90,2	77,2	328,2	297,3
Övriga intäkter		0,3	0,2	3,1	0,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-12,6	-16,3	-57,5	-60,8
Reparation och underhåll		-8,3	-6,7	-25,6	-21,5
Fastighetsskatt		-2,7	-2,3	-10,2	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden		-2,3	-2,0	-8,7	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-8,3	-6,1	-23,9	-20,2
Driftnetto		56,3	44,0	205,4	178,2
Central administration		-3,2	-3,4	-12,5	-12,4
Finansnetto		-24,9	-21,4	-93,6	-89,2
Rörelseresultat		28,2	19,2	99,3	76,6
Värdeförändringar					
Realiserade, fastigheter		133,2	0,0	187,4	14,9
Orealiserade, fastigheter		1,6	82,9	64,1	82,9
Orealiserade, finansiella instrument		3,1	0,0	-7,9	0,0
Resultat före skatt		166,1	102,1	342,9	174,4
Skatt		15,7	-31,0	-21,5	-47,4
Resultat efter skatt		181,8	71,1	321,4	127,0
Resultat/aktie kr		3,56	1,39	6,30	2,49
Antal utgivna aktier		53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier		51 000 000	51 000 000	51 000 000	51 000 000
Genomsnittligt antal aktier		51 000 000	51 025 000	51 000 000	51 027 606

Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner

Koncernens balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter		2781,9	3270,8
Maskiner och inventarier		3,0	4,3
Summa materiell anläggningstillgångar		2784,9	3275,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		236,5	205,9
Summa anläggningstillgångar		3021,4	3481,0
Kortfristiga fordringar		83,9	40,2
Likvida medel		397,2	54,5
Summa omsättningstillgångar		481,1	94,7
Summa tillgångar		3502,5	3575,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver		631,7	636,6
Balanserad vinst		547,7	261,0
Summa eget kapital		1179,4	897,6
Uppskjuten skatteskuld		126,8	104,3
Skulder till kreditinstitut		1401,7	2106,6
Övriga långfristiga skulder		13,8	13,7
Summa långfristiga skulder		1542,3	2224,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		650,5	60,8
Övriga kortfristiga skulder		63,8	343,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66,5	49,5
Summa kortfristiga skulder		780,8	453,5
Summa skulder		2323,1	2678,1
Summa eget kapital och skulder		3502,5	3575,7

Koncernens kassaflödesanalys	2005	2004	2005	2004
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	166,1	102,1	342,9	174,4
Justeringsposter	-134,2	-84,1	-244,8	-98,4
Betald/erhållen skatt	1,1	0,0	1,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33,0	18,0	99,2	76,0
Förändring i rörelsekapital	-127,9	291,3	-317,1	224,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94,9	309,3	-217,9	300,7
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheter	-16,4	-293,5	-359,1	-372,7
Försäljning av fastigheter	802,5	0,0	1114,2	0,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1,5	-1,7	-7,0	-16,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	5,2	2,0	22,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	784,8	-290,0	750,1	-366,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande och lösen av lån	-329,2	22,4	-119,6	121,4
Förändring av långfristiga fordringar	-9,1	-12,1	-36,7	-22,2
Utdelning	0,0	0,0	-33,2	-25,5
Återköp av aktier	0,0	-0,8	0,0	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-338,3	9,5	-189,5	72,8
Periodens kassaflöde	351,6	28,8	342,7	6,6
Likvida medel vid periodens ingång	45,6	25,7	54,5	47,9
Likvida medel vid periodens slut	397,2	54,5	397,2	54,5

Förändring i eget kapital	2005	2004	2005	2004
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1005,5	827,3	897,6	797,5
Utdelning	0,0	0,0	-33,1	-25,5
Återköp egna aktier	0,0	-0,8	0,0	-0,9
Valutaeffekt NOK	-7,9	0	-6,5	-0,5
Periodens resultat	181,8	71,1	321,4	127,0
Vid periodens slut	1179,4	897,6	1179,4	897,6

Nyckeltal	2005	2004	2005	2004
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Soliditet %	-	-	33,7	25,1
Synligt eget kapital/ aktie	-	-	23,1	17,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,7
Driftnetto %	8,1	6,7	6,5	6,3
Avkastning på totalt kapital %	5,7	6,4	12,7	9,3
Avkastning på eget kapital %	17,2	9,2	31,0	15,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2005	2004	2005	2004
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesvärde, kr/kvm	830,0	810,0	830,0	824,0
Uthyrningsgrad %	91,3	88,3	90,0	89,8
Fastighetskostnader, kr/kvm	250,0	255,0	263,0	250,0
Överskottsgrad %	62,4	57,0	62,6	59,9
Driftsöverskott, kr/kvm	508	460	484	490

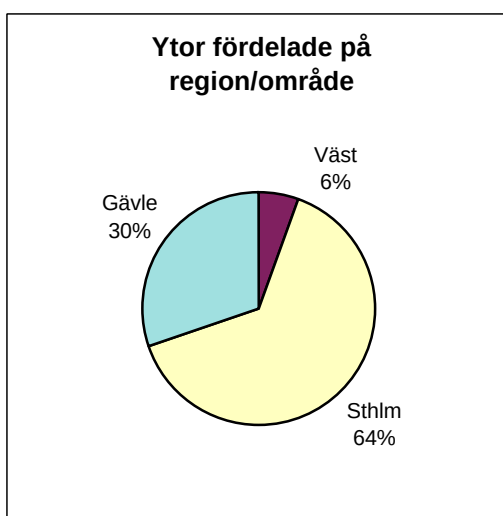
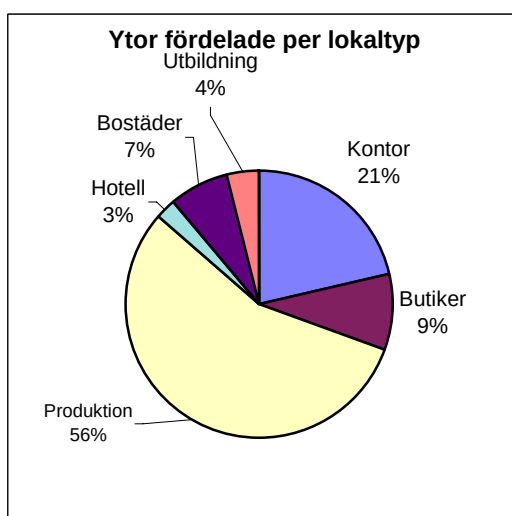
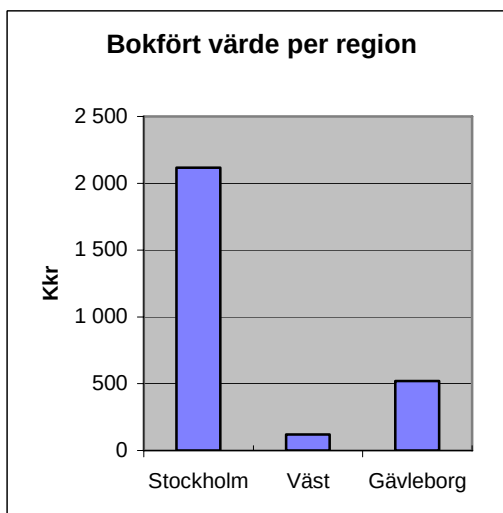
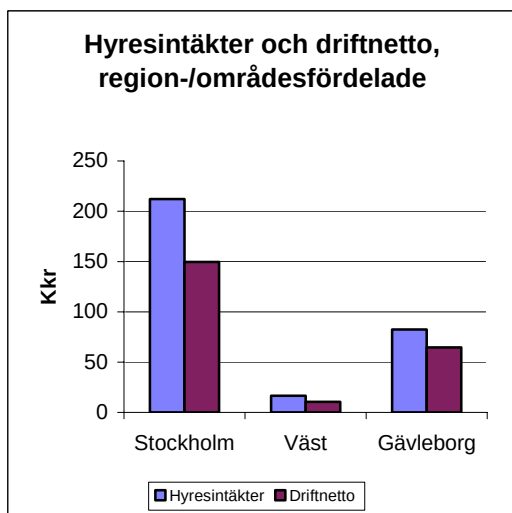
Fastighetsbeståndet per 2005-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses-intäkter	Intäkt / kvm	Fastighets-kostnader Mkr	Kostnad / kvm	Driftnetto Mkr	Verkligt värde Mkr	Driftnetto %	Hysesvärde	Ekon. uthyrnings-grad %
Gävleborg	16	126,6	83,3	658	20,3	160	63,0	520,4	12,1%	85,2	97,8
Väst	8	23,1	16,7	723	6,3	273	10,4	119,9	8,7%	17,3	96,4
Stockholm	63	270,2	213,5	790	62,9	233	150,6	2116,2	7,1%	246,0	86,8
Summa	87	419,9	313,5	747	89,5	213	224,0	2756,5	8,1%	348,5	90,0
Fastighetsadministration & marknadsföring							-23,9				
Totalt							200,1				

Avvikelsen mellan resultaträkningens driftnetto om 205,4 MSEK och ovanstående 200,1 MSEK förklaras dels av att driftnettot i under perioden sålda fastigheter om 40,1 MSEK frånräknats och dels att driftnettot om 36,1 MSEK lagts till för förvärvade fastigheter så som de ägts under hela perioden.

Definitioner

Belåningsgrad (%):	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad (ggr):	Rörelseresultat dividerat med räntekostnader.
Resultat per aktie:	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
Avkastning på totalt kapital (%):	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar omräknat till årstakt.
Avkastning på eget kapital (%):	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital omräknat till årstakt.
Driftnetto:	Hysesintäkter minus fastighetskostnader.
Driftnetto %:	Driftnetto dividerat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna omräknat till årstakt, ev ej tillträdade fastigheter exkluderade
Överskottsgrad %:	Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter
Ekonomisk uthyrningsgrad %:	Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde
Synligt kapital:	Bokfört eget kapital.
Soliditet (%):	Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Synligt eget kapital/aktie:	Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.
Förvaltningsresultat:	Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exkl. värdeförändringar.
Fastighetskostnader:	Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.
Jämförbart bestånd:	Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de innehafts under hela den aktuella perioden. Förvärvade ej tillträdade fastigheter exkluderas i sin helhet.



Bilaga 1

Övergång till IFRS 2005

Från 1 januari 2005 gäller nya redovisningsprinciper för företag noterade på Stockholms fondbörs. Det nya regelverket IFRS är gemensamt för hela Europa och även många övriga delar av världen. IFRS kräver att jämförelsesiffrorna för 2004 omräknas i enlighet med de standarder som är gällande per 31 december 2005, eftersom delårsrapporterna och årsredovisningen innehåller jämförelsetal för motsvarande perioder föregående år. Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1 First time adoption of International Financial Reporting Standards.

För fastighetsbolag generellt är de största skillnaderna att fastigheter och finansiella instrument kan tas upp till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar över tiden regleras i de flesta fall över resultaträkningen. För FastPartners del innebär förändringen främst att fastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde och att riskkapitalportföljen klassificeras som finansiellt instrument.

Värderingen av fastigheterna har till större delen gjorts av egen personal. Metoden beskrivs mera ingående i rapporten och i årsredovisningen. Förändringen i regelverket innebär också att avskrivningarna på fastigheter försvinner och resultat från fastighetsförsäljningar får en annan innebörd. Värdeförändringen jämfört med föregående år beräknas till 82,9 MSEK, eller knappt 3%, efter justeringar för förvärv och andra fastighetsinvesteringar. Det bör poängteras att värderingar av fastigheter är förknippade med betydande osäkerhet. Ett osäkerhetsintervall mellan 5 och 15% är inte ovanligt, vilket också erfarenheten från försäljningar visar. I ett portföljperspektiv bör man kunna betrakta osäkerheten som mindre. För FastPartner innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 10% en påverkan på eget kapital om +/- 235 MSEK.

Nedan beskrivs hur resultat och balansräkningen förändras genom införandet av IFRS

Resultaträkning	2004		IFRS	2004		IFRS
	Okt-Dec	Just	Okt-Dec	Helår	Just	Helår
Hyresintäkter	77,4		77,4	298,2		298,2
Fastighetskostnader	-33,4		-33,4	-120,0		-120,0
Driftnetto	44,0		44,0	178,3		178,2
Avskrivningar fastigheter enl plan	-7,7	+7,7	0,0	-30,3	+30,3	0,0
Central administration	-3,4		-3,4	-12,4		-12,4
Vinst vid försäljning av fastigheter/andelar mm	0,0		0,0	14,9		14,9
Värdeförändringar	0,0	+82,9	82,9	0,0	+82,9	82,9
Bruttoresultat	32,8	+90,6	123,5	150,4	+113,2	263,6
Finansnetto	-25,8	+4,4	-21,4	-93,6	+4,4	-89,2
Resultat före skatt	7,0	95,0	102,1	56,8	117,6	174,4
Skatt	-4,2	-26,8	-31,0	-15,5	-31,9	-47,4
Resultat efter skatt	2,8	68,2	71,1	41,3	85,7	127,0

Balansräkning	Tidigare		IFRS
	2004-12	Just	2004-12
Fastigheter	3063,7	207,1	3270,8
Övriga tillgångar	299,2	5,7	304,9
Summa tillgångar	3362,9	212,8	3575,7
Eget kapital	742,8	154,8	897,6
Uppskjuten skatt	46,3	58,0	104,3
Räntebärande skulder	2180,4		2180,4
Övriga skulder	376,4		376,4
Summa eget kapital och skulder	3362,9	212,8	3575,7

Avstämning eget kapital		
	742,8	
Effekt av IAS 40; marknadsvärdering av fastigheter		207,1
Uppskjuten skatt 28%		-58,0
Effekt av IAS 39; slopande av kapitalandelsmetoden		5,7
Total justering eget kapital IFRS		154,8
Eget kapital enligt IFRS		897,6