

FASTIGHETSPARTNER

ÅRSREDOVISNING
1999

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Affärsidé, mål, strategi	3
Bolagsstämma	3
1999 i korthet	3
Informationstillfällen 2000/2001	3
VD har ordet	4
Aktie och ägare	9
Verksamhetsbeskrivning	11
Fastighetsbestånd Öresundsregionen	12
Fastighetsbestånd region Väst	12
Fastighetsbestånd region Öst	13
Fastighetsbestånd region Stockholm	13
Fastighetsbestånd region Gävleborg	15
Fastighetsbestånd region Norge	15
Miljö	16
Marknadsposition	17
Fem år i sammandrag	21
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Kassaflödesanalys	30
Tilläggsupplysningar, redovisningsprinciper m m	31
Tilläggsupplysningar, noter	34
Förslag till resultatdisposition	42
Revisionsberättelse	43
Styrelse	44
Ledning och revisorer	46
Fastighetsförteckningar	47
Adresser	51

AFFÄRSIDÉ, MÅL, STRATEGI

FASTIGHETSPARTNER SKA:

- äga och förvalta egna fastigheter i expansiva orter
- förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- prioritera kommersiella- och projektfastigheter i Stockholm
- genom fastighetsförsäljningar tillföra bolaget en kassa på ca 150 MSEK
- förvärva och utveckla bolag inom IT-området och medicinsk teknik
- prioritera värdetillväxt och kassaflöden

BOLAGSSTÄMMA

Onsdagen den 26 april 2000 klockan 16.00
i Sturesalen Biblioteksgatan 29, Stockholm

1999 I KORTHET

Hysesintäkter, MSEK	354
Driftnetto, MSEK	216
Resultat, MSEK	— 16
Förvaltningsresultat, MSEK (exklusive reavinst/förlust, poster av engångskaraktär och avskrivningar)	23
Soliditet, %	19
Räntetäckningsgrad, ggr	1,15

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2000/2001

26 april 2000
24 augusti 2000
2 november 2000
februari 2001

Delårsrapport per 31 mars 2000
Delårsrapport per 30 juni 2000
Delårsrapport per 30 september 2000
Bokslutskommuniké för 2000

VD HAR ORDET

Fågel Fenix på egna vingar till cyberrymden?

Förundras ej över frågan i rubriken. De två senaste åren har "VD-ordet" rubricerats med Fågel Fenix och På egna vingar. Med hänsyn till att vi nu förvärvar ett antal bolag framförallt inom IT- och medicinteknikbranscherna som ska komplettera vår fastighetsrörelse kanske en och annan vill ställa sig frågan vart vi är på väg. För ett fastighetsbolag är det ovanligt att besluta om att utvidga sina intressen till så skilda områden. Vad som legat till grund för beslutet är en rad olika faktorer. Några av dem ska jag försöka beskriva här nedan. Först gäller det mitt eget intresse för och kunskaper om våra nya verksamhetsområden. Sedan 15 år tillbaka har jag medverkat i olika sammanhang med bolag inom dessa branscher både vid bildandet av nya bolag, omstruktureringar och styrelsearbete i redan etablerade företag. Flera av dessa bolag har varit eller blivit marknadsnoterade. Jag har även tagit egna positioner i bolag jag arbetat med. De investeringar jag gjort och alltjämt behållit finns samlade i Compactor Fastigheter AB vilket bolag tillika är majoritetsägare i Fastighetspartner. Inom denna fastighetskoncern har jag varit VD i olika fastighetsbolag i över 10 år. Min bakgrund gör att jag kan tillgodogöra mig erfarenheter från alla de verksamheter som nu Fastighetspartner ska omspänna. Min egen roll blir också mer fokuserad på Fastighetspartner då alla mina affärsintressen kommer att ligga i detta bolag. Köpeskillingen som Fastighetspartner betalar för de tillkommande bolagen är gynnsam för Fastighetspartners aktieägare.



Vad blir då effekterna av att sammanföra dessa disparata verksamheter under samma hatt. Jag är övertygad om följande: Vi har skapat ett företag som får en aktie med en unik riskspridning som ändå får möjlighet till en god värdetillväxt. Min bedömning är att de nya verksamhetsområdena inom två år värdemässigt kommer att kunna jämföras med fastighetsinnehavet. Aktien bör attrahera både de som vill investera i fastigheter och de som vill investera i IT-aktier. Den som vill ha fastighetsaktier i sin portfölj bör uppleva IT-bolagen som en extra bonus i vart fall så länge aktiekursen ligger i nivå med fastigheternas substansvärde per aktie. Den som föredrar IT-aktier bör uppskatta att fastigheterna utgör en substans i bolaget som inte finns i renodlade IT-företag. Fastigheterna kan genom kassaflöden, lånemöjligheter eller försäljningar generera kapital till IT-bolagen. Detta inte minst viktigt i kommande tider då riskvilligt kapital kanske inte blir lika lättillgängligt som för närvarande. Utsikterna till goda affärsmöjligheter kommer i framtiden öka väsentligt för de bolag som själva kan generera sitt kapitalbehov.

AFFÄRSSTRATEGIER

Med beslutet att utvidga verksamhetsområdena följer att fastställda affärsstrategier måste kompletteras. Följande strategier har nu antagits.

- Äga och förvalta egna fastigheter i expansiva orter
- Fastigheterna skall förvaltas i rationella och koncentrerade enheter.
- Kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholmsområdet ska prioriteras
- Genom fastighetsförsäljningar ska bolaget tillföras en kassa på ca 150 msek
- Förvärva och utveckla bolag inom IT-området och medicinsk teknik.
- Värdetillväxt och kassaflöden ska prioriteras

FASTIGHETER

Det bör betonas att bolaget nu inte byter verksamhetsområde utan utvidgar sin affärsverksamhet. Fastighetsbeståndet utgör navet i bolaget. Det är härifrån möjligheterna skapas att kunna genomföra de antagna affärsstrategierna. M a o kommer fokuseringen på fastigheter inte minska framöver även om beståndet reduceras. Mycket av det fastigheterna genererar i framtiden kommer att återinvesteras i fastigheter. De senaste två åren har andelen bostäder i beståndet minskat. Denna trend kommer att fortsätta då det nu är aktuellt att omvandla vissa bostadsfastigheter till bostadsrätter.

Projektfastigheter

För mig verkar det också självklart att vi framöver ska fortsätta våra satsningar i Stockholmsområdet på projektfastigheter. Dvs sådana fastigheter som förvärvas i syfte att implementera en affärsidé i och som väsentligt höjer fastighetens värde. Detta kan vi göra själva eller med partners. Exempel på sådana projekt där vi varit delaktiga i är Stallmästaregården vid Norrtull och "Folkanhuset" vid Östermalmstorg båda i centrala Stockholm. Fastighetspartner har i några år ägt hälften av den fastighet som restaurang Stallmästaregården är belägen på. I denna unika Hagamiljö erhöles byggnadslov att uppföra ett exklusivt hotell som kommer att invigas i augusti månad. På annan plats i denna årsredovisning kan ni läsa om vad detta projekt kommer att ge i värdeökning. Det andra projektet där vi också är hälftendelägare är den välkända fastigheten "Folkanhuset". Här planeras att bygga det första hotellet helt inriktat på att tillfredsställa alla krav från IT- och multimediebranscherna. Affärsidén är att om Stockholm ska utses till världens IT-huvudstad så skall detta hotell utgöra ett av de bidrag som gör nomineringen möjlig.

Fastighetsbeståndets värde

Jag har de två senaste åren tagit mig friheten att i årsredovisningen redovisa min personliga uppfattning om värdet på varje regions fastighetsbestånd. Även i år får ni min personliga uppfattning om dessa värden som återfinns i tabellen. Värderingen bygger inte på en nuvärdesberäkning av fastigheternas intäktsströmmar under tio år utan baseras på min kunskap och erfarenhet och känsla för till vilket pris fastigheterna kan säljas.

Region	Värde MSEK 2000
Stockholm	1 680
Gävleborg	710
Öst	210
Väst	950
Öresund	190
Norge	270
Totalt	4 010

Konkurrenssituationen och branschproblem

Jag har tidigare framhållit att alla de fastighetsbolag som varit föremål för bankstödda rekonstruktioner, närmare hälften av alla fastighetsbolag på börsen, snedvrider konkurrensen. Detta missförhållande rådde inte bara vid tidpunkten då de sattes på marknaden med låga bokförda värden, låg belåning och rejäla kassor utan råder alltså fortfarande. I en snedvriden konkurrenssituation har dessa gynnade bolag kunnat agera på marknaden nästan fria från konkurrens av icke "subventionerade" bolag. Uppköp har kunnat genomföras och stora strukturella affärer har gjorts ofta mellan de gynnade bolagen. Fastighetsmarknaden går i stå och branschen får svårt att attrahera dugliga yngre medarbetare. Sist men inte minst bankerna håller sig borta. Utifrån dessa förutsättningar finner jag det vara näst intill en skyldighet att i framtiden använda det som befintliga fastigheter genererar inte enbart till fastighetsrelaterade investeringar.

Med vårt koncentrerade fastighetsbestånd i attraktiva regioner kommer Fastighetspartner väl hävda sig på fastighetsmarknaden mot andra större konkurrenter som Skandia, Länsförsäkringar, Vasakronan, Drott och Diligentia m fl.

IT-BOLAG OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR

Det ska först klargöras att bolag som nu förvärvats och som avses under denna rubrik är sådana företag som Fastighetspartner via ett aktieinnehav är delägare i. Fastighetspartner är ej heller majoritetsägare i något av dessa bolag. Bolagen lever sitt eget självständiga liv och vi kan endast påverka dem genom våra röster på bolagsstämman, eventuella styrelseuppdrag och den support bolagen själva ber om. Hur stor del av nuvarande och framtida bolag som Fastighetspartner kommer att äga är en öppen fråga då både begränsade innehav och helägda bolag kan bli aktuella.

IT-bolagen (inklusive medicinteknikföretag)

När det gäller IT-företag startar dessa ofta med en affärsidé och under uppbyggnadsfasen av denna idé så växer en rad andra affärsidéer fram som i sin tur kan vara värda att utveckla vidare. Under denna första period fungerar Fastighetspartner som ett greenhouse- eller kuvösföretag. Från början är det oftast få investerare som är med och bland dessa återfinns de som arbetar med bolagen och kretsen kring dessa personer. När affärsidén utvecklats och befunnits kommersiellt gångbar är bolaget moget för en s k second round- eller private placementfinansiering. En vidare krets bjuds nu in att investera i bolaget. De nya investerarna har ofta fortfarande någon form av relation till bolagets grundare och kretsen kring dem. När sedan bolaget lämnar greenhouse- eller kuvösstadiet och nått en hög mognadsgrad är det dags för en s k IPO (Initial Private Offering). Härigenom har bolaget blivit börsintroducerat och aktieinnehavet kan för Fastighetspartners del överföras till vad vi kallar Investments.

Beskrivningen ovan hoppas jag läsaren har nytta av när jag redogör för hur Fastighetspartner ser på sina IT-investeringar och övriga Investments. Samtidigt kan inte nog betonas vikten av att ha kunskaper om och förmåga till att göra rätt utvärde-

ringar av de bolag som nu explosionsartat växer fram i den nya ekonomin och efterfrågar riskkapital. En sådan kapacitet kan inte ligga hos en enskild individ utan ett nätverk av personer med olika kompetenser måste finnas för att framgångsrikt kunna verka i denna bransch. Genom att komma med i ett tidigt stadium av ett bolags uppbyggnad ökar både möjligheten till högre vinster och försprånget till andra investerare. I de bolag som nu tillförs Fastighetspartner har investeringarna skett på olika nivåer. Några bolag har stöttats genom investeringar i hela kedjan från greenhouse-stadiet till second roundinvestering och slutligen deltagande i IPO:n. I andra fall har vi kommit in i senare skeden av investeringskedjan och antingen gått vidare eller nöjt oss med en enda investering. Fortlöpande måste investeringarna ses över. Sälja, gå vidare, eller avvakta är frågor som alltid måste ställas. Förutom dessa ställningstaganden måste en positionering och beredskap finnas. Det gäller att skapa utsiktsposter för att vid rätt tillfälle kunna gå in i eller bli erbjuden sådana kvalitativa investeringar som marknaden idag slåss om. Genom våra IT-bolag får vi ett nätverk av mycket hög klass där bl a entreprenörer, tekniker, säljare, ekonomer och professorer lämnar sina bidrag till att våra utsiktsposter ska bli fungerande känselspröt mot den marknad som idag har den största tillväxten i vår ekonomi.

Investments

De bolag i vilka vi har ett engagemang och som idag genomgått uppbyggnadsfaser och investeringsomgångar i sådan omfattning att de ska betraktas som Investments är Sygn Software, Snowdrops, Svensk Vodka och Alberto Biani. Både Sygn Software och Snowdrops kommer snart att bli noterade bolag. Detta gör att aktierna blir mer likvida och får ett marknadspris som gör det lättare att avläsa utväxlingen på våra gjorda investeringar. Svensk Vodka där vårt aktieinnehav uppgår till 8 procent finns idag noterat på SBLs väntelista. Bolag i liknande situationer har nyttjats i för aktieägarna gynnsamma strukturaffärer men även en ren organisk tillväxt för detta bolag kan ses som en bra affärsidé.

Det italienska modeföretaget Alberto Biani kan tyckas vara en udda investering i vår portfölj. Anledningen till detta 22-procentiga innehav är en övertygelse om att en varumärkesuppbyggnad med ett etablerat och respekterat namn inom modeindustrin kan medföra en värdeutveckling som ligger långt utöver vad som kan förespås inom andra branscher. Omsättningen för företaget under dess tre första verksamhetsår visar att företaget är på god väg att etablera och positionera sitt namn i det rätta segmentet och på de lönsammaste marknaderna i modebranschen.

RISKANALYS

Jag kvarstår vid min analys för ett år sedan att den globala utvecklingen mot en bestående låg inflation tycks fortsätta. Därmed får räntan antas ligga kvar på en låg nivå med inslag av perioder med en viss ränteoro. Politiska regleringar och beslut som försvårar företagandet är naturligtvis en orosfaktor. Våra olika verksamhetsområden är bra exempel på vilka skilda förutsättningar som kan gälla. Fastighetssektorn som nog är

den mest genomreglerade och politiskt styrda sektorn som finns har en mycket dålig tillväxt trots den rådande efterfrågan på framförallt bostäder. Inom IT-sektorn däremot låter politikerna förståndigt nog unga entusiastiska entreprenörer verka ganska fritt utan statlig inblandning. Denna sektor har fått en tillväxt som knappast funnits inom andra sektorer. Några politiker vill dock ta äran åt sig och hävda att det till stor utsträckning är de frikostiga skattesubventionerna för inköp av datorer som skapat denna utveckling. Det förvånar mig att dessa politiker inte också drar andra slutsatser av vilka positiva effekter för företagandet som sänkta skatter tydligen innebär. Kommer skatter på framtida vinster, inkomster och förmögenheter samt spelreglerna på arbetsmarknaden inte i Sverige anpassas till övriga EU-länder kommer detta inte påverka bolagen inom den nya ekonomin på annat sätt än att de byter säte till ett land med bättre förutsättningar.

AKTIEN

Jag har delvis berört det vakuum som fastighetsaktierna har hamnat i. Vilken strategi, utdelnings- eller investeringspolitik ett fastighetsbolag än väljer tycks det som om kursen inte påverkas i positiv riktning. Intresset hos mäklarna är svalt. Detta kanske inte är så konstigt när Ericsson under en enda börsdag kan värdemässigt förändras med mer än det samlade värdet av alla börsnoterade fastighetsbolagen. Det måste vara förståeligt var mäklarna satsar sina resurser. Vid ett sådant läge känner jag det helt naturligt att komplettera fastighetsverksamheten med något som attraherar aktiemarknaden bättre än en renodlad fastighetsaktie. Självklart måste det finnas ett samspel till gagn för den totala verksamheten i ett företag som väljer att finna även nya vägar. Detta för Fastighetspartner positiva samspel hoppas jag ha kunnat förmedla till läsaren.

SVARET PÅ FRÅGAN

Fågel Fenix alias Fastighetspartner ska inte upp i cyberrymden. Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd vara fast förankrat på marken men ska även ges möjligheter att flyga mellan sina olika utsiktsposter för att hålla ett vakande öga på IT-sektorn som har alla möjligheter att påverka framtiden.

Stockholm i april 2000.

Sven-Olof Johansson

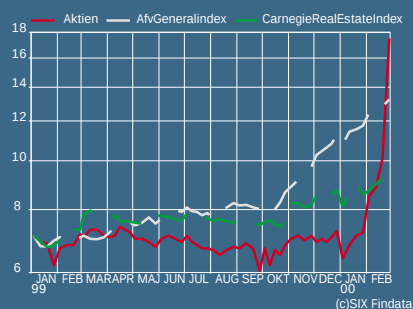
AKTIE OCH ÄGARE

Ägarförhållanden per den 31 december 1999

Ägare	Antal	Andel, %
Compactor Fastigheter AB	37 347 317	70,58
Morgan Stanley LDN	2 053 800	3,88
Tenkob AB	1 250 000	2,36
Ralf Ekblad	1 000 000	1,89
SEB Luxemburg	919 000	1,75
Dutch-Nordic Insurance	790 000	1,50
Ingvar Kamprad	600 000	1,13
Övriga ägare, 1 135 stycken	8 951 095	16,91
Totalt	52 911 212	100,00

Institutionella aktieägare innehar cirka 9 % av aktiekapitalet och antal röster.

Aktiens utveckling



Aktien noteras sedan 1994 på O-listan vid Stockholms Fondbörs.

Aktiefördelning per den 31 december 1999

Antal aktier	Antal ägare	Andel, %	Antal aktier	Kapitalandel, %
1 – 1 000	454	39,8	213 330	0,4
1 001 – 2 000	230	20,1	332 434	0,6
2 001 – 5 000	185	16,2	649 983	1,2
5 001 – 10 000	117	10,2	966 050	1,8
10 001 – 20 000	69	6,1	1 026 062	2,0
20 001 – 50 000	45	3,9	1 511 516	2,9
50 001 – 100 000	22	1,8	1 318 470	2,5
100 001 –	20	1,9	46 893 367	88,6
Summa	1 142	100,0	52 911 212	100,0

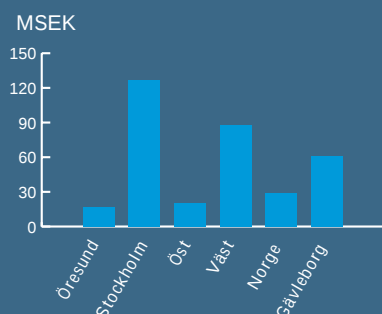
Aktiekapitalutveckling fram till den 31 december 1999

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

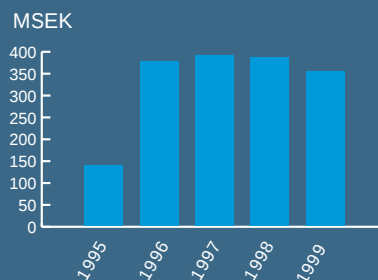


VERKSAMHETSBESKRIVNING

Hyresintäkter, region- / områdesfördelande

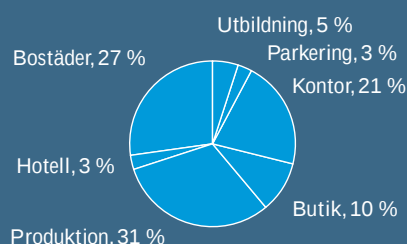


Hyresintäkter

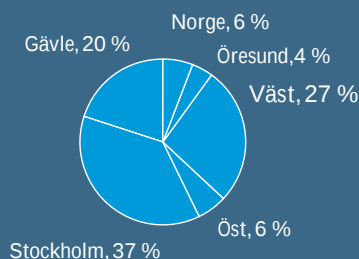


Region	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (Tkvm)	Bokfört värde 991231 (MSEK)	Direkt avkastning %	Vakans %
Gävleborg	61,1	42,6	111	625,7	6,8	1,2
Öresund	16,6	9,9	24	174,6	5,7	10,0
Väst	87,8	47,8	145	903,5	5,3	13,4
Öst	20,2	12,8	31	199,3	6,4	10,3
Stockholm	126,4	89,5	202	1 340,4	6,7	14,2
Norge	29,1	20,8	31	262,1	7,9	4,2
Delsumma	341,2	223,4	544	3 505,8	6,4	10,4
Justering sålda fastigheter	13,5	8,8				
Fastighetsadministration och marknadsföring		- 16,1				
Internhyra	- 1,1					
Summa	353,6	216,1				

Ytor fördelade per lokaltyp



Ytor fördelade på region/område

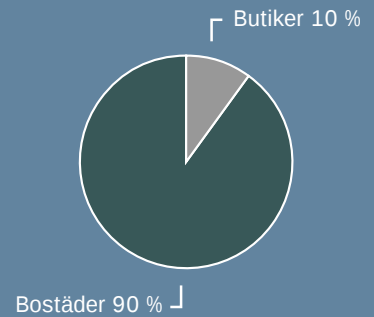


Fastighetsstruktur per den 31 december 1999

Delmarknad	Tomtareal area (m²)	Uthyrningsbar area (m²)	Uthyrningsbara areans fördelning (%)*						
			1	2	3	4	5	6	7
Region Väst	166 462	144 543	14	7	19	6	49	5	0
Region Ösresund	17 829	24 340	1	10	0	0	89	0	0
Region Öst	24 311	30 551	25	19	18	0	36	2	0
Region Stockholm	299 495	202 104	31	8	48	5	8	0	0
Region Gävleborg	75 377	111 118	7	18	18	0	25	17	15
Norge	57 135	31 153	49	0	51	0	0	0	0
Totalt	633 609	543 809	21	10	30	3	28	5	3

*) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion/lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



Öresundsregionen

I den starkt expanderande Öresundsregionen finns åtta totalsanerade hyresfastigheter med bästa läge i centrala Ystad och en centralt belägen hyresfastighet i Malmö. En fastighet har under året sålts i Malmö.

Region Väst

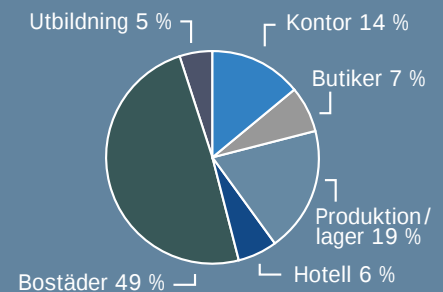
Med företagets antagna strategier att dels sälja lågförrentande fastigheter, framförallt bostadsfastigheter, och dels förvärva kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet är det naturligt att fokus är inriktat på region Västs hyresfastigheter och deras affärsmöjligheter. Under året har beslutats att erbjuda hyresgästerna i fastigheten Masthugget 5:11 på ca 17 000 kvm att förvärva fastigheten. Bostadsrättsförening är bildad och affären är tänkt att genomföras till halvårsskiftet 2000. Då intresset för bostadsrätter i Göteborg har ökat markant pågår en utvärdering av flera för detta ändamål lämpliga objekt i vårt bestånd.

Hyresfastigheterna i Göteborg har bra lägen och hög attraktivitet med ett undantag nämligen bostadsfastigheterna i Bergsjön. Olika alternativ har under året varit föremål för utvärderingar för att komma till rätta med problemet i Bergsjön men en slutlig lösning involverar flera fastighetsägare i området vilket gör att beslutsprocessen blir utdragen.

De kommersiella fastigheterna har en god positionering på marknaden och har möjligheter att uppfylla de krav som framtida hyresgäster kan förväntas ha på rationella och ändamålsenliga lokaler.

Byggrätten på cirka 30 000 kvm i fastigheten Backa 27:6 vid Göta älv befinner sig alltså på utredningsstadiet. Den stora potential som finns här i och med möjligheten att ta emot och frakta iväg gods såväl land- som sjövägen bedöms att bäst kunna utnyttjas i en "skräddarsydd" lösning åt den presumtive hyresgästen.

YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

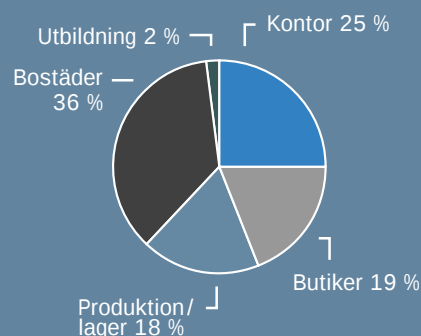


Region Öst

Det allt dominerande beståndet i denna region återfinns i resident- och universitetsstaden Linköping. Här finns fem av regionens åtta fastigheter. Samtliga fastigheter i Linköping ligger mycket centralt och har alla attraktiva bostäder samt eftertraktade butikslokaler.

I Norrköping finns en industrifastighet vid E4:s norra infart vid Scandic Hotell. Med kommunen har förts diskussioner om att få konvertera denna fastighets användningsområde från industri till handel. Marknaden efterfrågar den typ av större butiker som är närbelägna och där parkeringsplatser inte är en bristvara. Hittills har kommunen varit avvisande då man önskat värna om handeln i Norrköpings centrum. Hur länge kommunen kan göra denna prioritering till nackdel för fastighetsägare med givna bra affärlägen återstår att se. Åtvidaberg och Tranås är representerade i regionen med vardera en fastighet i bästa centrumläge.

YTFÖRDELNING PER
GEOGRAFISKT OMRÅDE



Region Stockholm

Stockholmsregionen är och kommer i framtiden vara den mest prioriterade marknaden för Fastighetspartner inte minst med hänsyn till tillväxtens struktur i Sverige. Kommersiella fastigheter kommer att prioriteras före bostadsfastigheter.

I Västberga, Lunda och Märsta är fastighetsinnehaven så stora att Fastighetspartner har en dominerande ställning.

Fastigheten Fogden 4 ligger i Täby med direkt anslutning till E 18. För Täbyborna och många Stockholmare är fastigheten känd som ICA-stopp. Hela markplanet är upplåten till en av ICAs största butiker. Övriga 2,5 plan består av rationella kontorslokaler som tidigare nästintill varit utan hyresgäster. Under året har åtgärder vidtagits såväl med fastigheten som med marknadsföringen av kontorsytorna. Detta har medfört att ett av planen hyrts ut till ett antal småföretagare och den positiva utvecklingen tycks bestå.

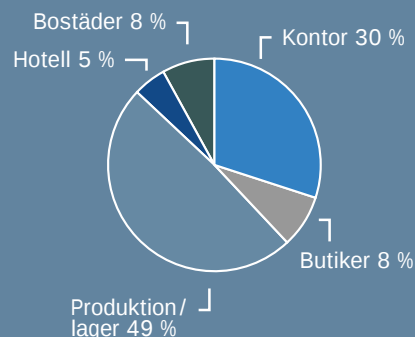
I regionens fastighetsbestånd ingår tre hotellfastigheter varav två har First Hotel och ett har Good Morning Hotels som hotelloperatörer.

Fastighetspartner är hälftendelägare i två fastigheter båda tänkta att bli fyrstjärniga hotell. Det ena är den välkända fastigheten Stallmästaregården med en av Sveriges mest kända restauranger vid E 4an och intill Hagaparken. På fastigheten uppförs nu ett hotell på 65 rum i denna helt unika miljö. Invigningen är beräknad till augusti månad 2000. Den andra fastigheten är Krejaren 2, den s.k. Folkanfastigheten, på Östermalmstorg mitt i Stockholms innerstad. Fastigheten används idag till bostäder teater och butiker men möjligheterna att få riva denna fastighet och bygga ett hotell bedöms som mycket goda då kommunen eftersträvar att lösa den nuvarande hotellrumsbristen i Stockholm och att läget är idealiskt för den kundkategori det här är fråga om.

Byggrätter med en total bruksarea på cirka 70 000 kvm finns i Västberga och Lunda.

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

YTFÖRDELNING PER
GEOGRAFISKT OMRÅDE



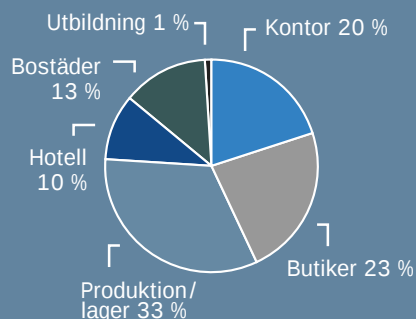
Märsta

Intill Arlanda i en av Sveriges mest expansiva kommuner ligger Märsta Centrum och Märsta Industriby med en sammantagen uthyrningsbar yta på cirka 50 000 kvm. Detta bestånd gör Fastighetspartner till en av de dominerande fastighetsägarna i kommunen. Utvecklingen i detta område är dynamisk. Knappt är tredje banan på Arlanda klar förrän planer på en fjärde bana börjar ta form. Flygplatsen är redan nu en av Sveriges största arbetsplatser och förväntas växa varje år framöver under 2000-talet.

Märsta Centrum omfattar ett 40-tal butiker, bostäder och kontor. I en mycket hård konkurrenssituation har centrumet fått vidkännas en reducerad kundtillströmning. Under de senaste åren har Fastighetspartner satsat på att stärka Märsta Centrums egen konkurrensfördel nämligen att framöver bli kommuninnevånarnas eget centrum. Vi har bl a byggt bibliotek, polisstation, byggt ut post och apotek och etablerat en folktandvård. Härtill kommer redan etablerade hyresgäster som banker, systembolaget mm. Genom detta har skapats en väsentlig konkurrensfördel gentemot andra närliggande centrum. Utifrån denna situation kommer nu satsningen på butikerna att prioriteras. Det första steget var att förvärva den fastighet på ca 3 500 kvm som utgör själva "hjärtpunkten" i centrumet. Härmed äger Fastighetspartner i stort sett hela Märsta Centrum och kan på ett helt annat sätt än tidigare besluta om och ta ansvar för centrumet. Tillsammans med Centrum Utveckling, välrenommerade specialister på centrumanläggningar, pågår nu arbetet att omskapa centrumet och öka attraktiviteten för såväl kunder som för nuvarande och blivande hyresgäster.

Märsta Industriby består av verkstäder, industrilokaler, kontor och hotell. Industribyn har de senaste åren uppgraderats. Inte minst det populära First Hotell Arlanda har bidragit till detta. Men även renoveringen av Saab-Opelverkstaden och tillkomsten av en ändamålsenlig och modern bilförsäljningshall nämligen Bilforum har haft sin betydelse.

YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



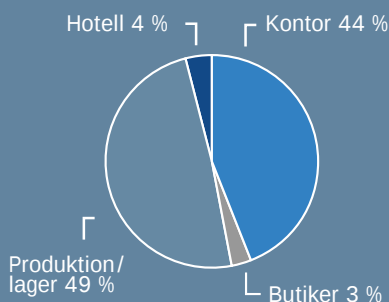
Spånga, Lunda

Av sex fastigheter i Lunda och en i Spånga utgör Rånäs 1 "Flaggskeppet". Genom förväret av Rånäs i slutet av 1998 befäste Fastighetspartner sin ställning som områdets största fastighetsägare. Fastighetspartner tror och arbetar för att Lunda/Spånga skall bli ett prisvärt alternativ till Kista. Under året 1999 ingångna avtal och pågående förhandlingar ger fog för denna uppfattning.

Stockholmsregionens fastighetsförvaltning har flyttat ut sitt kontor till Lunda att öka servicegraden till våra hyresgäster.

Fastighetspartner deltar aktivt i ett samrådsforum med övriga fastighetsägare och ett symposium angående områdets framtida expansion har hållits med närvaro av statsråd och landshövding.

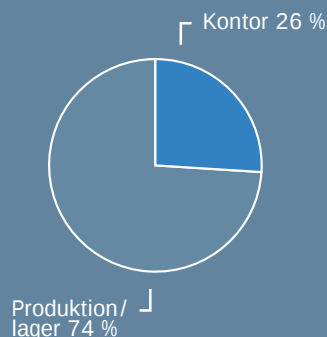
YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



Västberga

Stockholms mest närliggande företags- och industriområde ökar fortlöpande sitt marknadsvärde i takt med stadens expansion. Fastighetspartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 55 500 kvm. Den dominerande hyresgästen är Sandvik. Med Sandvik förs nu förhandlingar om ett framtida hyresförhållande med en anpassning till de krav ett modernt industriföretag har på de lokaler där verksamheten ska bedrivas.

YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



Region Gävleborg

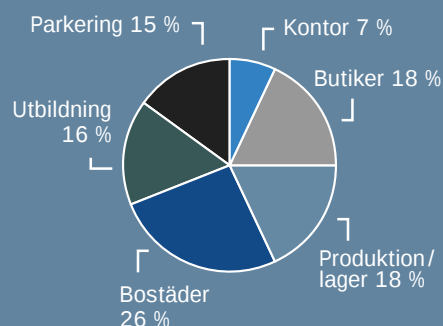
I Gävle city vid Stora torget finns det en fastighet som dominerar torget, nämligen Norr 21:5 allmänt kallad Nian. Denna fastighet inrymmer Svensk Filmindustri's stora biografkomplex, H&M, Domus och andra välkända butiker samt attraktiva kontor. Stora torget försvarar väl sin position som stadens ledande handelsplats.

Fastigheten Söder 67:1 på 16 115 kvm är nu färdigförädlad och fullt uthyrd till kommunen som fått sina krav uppfyllda på ändamålsenliga utbildnings- och administrationslokaler för komvuxverksamheten.

Bostadsbeståndet omfattar 19 hyresfastigheter som är fullt uthyrda. Fastighetspartner äger tillsammans med ICA Fastighets AB fastigheten Näringen 5:1 som har bl a Gefle Bryggeri AB och Malaco/Leaf som hyresgäster.

Under året har hotellfastigheten Winn avyttrats till hotelloperatören. Då hotelloperatören förhyrde större delen av fastigheten och hade ett hyresavtal med lång löptid samtidigt som det var en boom i hotellmarknaden befanns tidpunkten riktig att sälja fastigheten.

YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

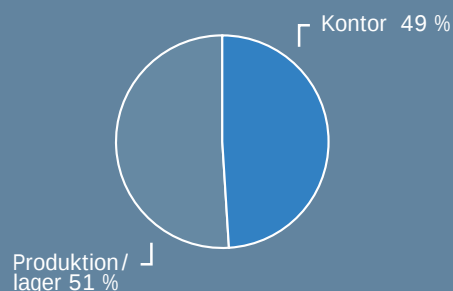


Norge

Fyra av de fem fastigheterna i Fastighetspartners norska innehav ligger i Osloregionen. Undantaget är Krokstjønnsveien 15 i Bergen. Hyresmarknaden i Norge och med fokus på Osloregionen har avmattats något i förhållande till föregående år. Många stora nybyggnadsprojekt har färdigställts vilket ökat tillgången på lokaler. Fastighetspartner A/S har under året haft en vakansgrad på drygt fyra procent. Då fastigheterna har mycket goda marknadspositioner beräknas vakansgraden inom ett år återigen vara nere i en normalnivå på en till två procent.

Under året har fastigheten Ö Storgate 124 i Drammen avyttrats.

YTFÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



MILJÖ

Under året har Fastighetspartner fortsatt att driva sin antagna miljöpolicy, vilket ska leda fram till ett övergripande dokument som beskriver företagets hållning till och visioner om miljöområdet. Dokumentet ska bl a innehålla åtagande om ständig förbättring, kontinuerlig uppföljning av lagstiftning etc. Målet är att skapa ett miljöledningssystem dvs ett system som innehåller alla de arbetsrutiner, arbetsbeskrivningar m m som krävs för att uppfylla kraven i t ex ISO 14001 och för att verifiera att miljöpolicyen verkligen efterlevs och att miljömålen uppnås samt att ständig förbättring inom miljöområdet säkerställs. Ett sådant dokument kommer att bli resultatet av flera års arbete. Arbetet är igång och alla anställda har fått del av företagets ambitioner att driva ett aktivt och långsiktigt miljöarbete. Förståelsen för och viljan att förbättra miljörelaterade problem är mycket stor. Det råder inga skilda uppfattningar om att miljöfrågorna ska prioriteras. I mångt och mycket är miljöfrågorna likartade för alla fastighetsbolag och därför har Fastighetspartner engagerat sig med partsrepresentationer i olika branschorgan för att där ta fram riktlinjer, få del av gällande och kommande lagstiftning på området etc. Det ska ej förnekas att det ibland känns frustrerande att greppa över och försöka strukturera ett ämnesområde som har ett sådant gigantiskt omfång som miljöområdet. Inventering – Åtgärder – Uppföljning är ständigt återkommande moment i den arbetsprocess som är nödvändig för att leva upp till de allt högre ställda kraven. De tidigare av Fastighetspartner antagna målen för miljöarbetet, vilka nedan återges, gäller alltså och får utgöra företagets grundbultar i det kommande miljöarbetet på egen hand och tillsammans med branschkollegor.

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

Fastighetspartner har inga pågående miljötvister och har ej kännedom om att det i beståndet skulle finnas miljörisker som är av den storleksordningen att det skulle påverka koncernens fastighetsvärde.

MARKNADSPPOSITION

Fastighetspartner lät för ett år sedan ett fristående analysföretag göra en analys av marknadspositionen för Fastighetspartners fastighetsbestånd. Marknadspositionen definierades då som ett uttryck för en fastighets kvalitet och konkurrensförmåga på hyresmarknaden. För en fastighet med bästa marknadsposition på en marknad med fri konkurrens är hyresrisken lägre än för fastigheter med sämre position. En välbelägen fastighet har en stark konkurrensförmåga på sin delmarknad och kommer därmed att attrahera hyresgäster. Långsiktigt karakteriseras den av möjligheter till högre hyror, lägre vakanser, färre hyresgästomflyttningar och lägre hyresgäst Anpassningskostnader, vilket ger en bättre driftnettoutveckling än en fastighet med dålig marknadsposition.

En god driftnettoutveckling utgör också den fundamentala grunden för en långsiktig god värdeutveckling. En fastighets marknadsposition utgör därför ett bra underlag vid bedömningen av vilka avkastningskrav som bör gälla vid värdering av fastigheten.

Marknadspositionen för Fastighetspartner redovisas på följande sidor i diagram med fem klasser, där fastigheter med bra läge och hög hyresattraktivitet har placerats i det mörkgröna fältet, medan fastigheter med låg attraktivitet placerats i det röda fältet. Normalfastigheter i respektive delmarknad har placerats i gult fält. Fastigheter placerade i gröna fält bedöms ha en bättre potential för hyresutveckling än fastigheter i de röda fälten.

Siffrorna i diagrammen representerar motsvarande numrerade fastigheter i fastighetsförteckningen på sidorna 47 – 50.

H markerar tyngdpunkten för fastigheternas marknadsposition inom marknadsområdet baserat på en sammanvägning av samtliga fastigheters hyresintäkter.

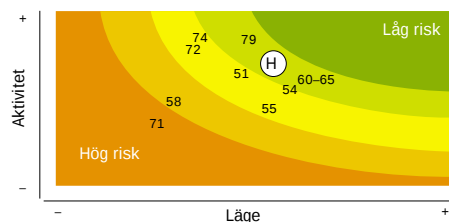
De bedömda marknadspositioneringarna avser Fastighetspartners fastighetsbestånd i Stockholm, Göteborg, Linköping och Gävle.

Vår bedömning är att fastighetsmarknaden under det senaste året inte har förändrats på sådant sätt att förra årets bedömda marknadspositioneringen behöver revideras utan äger största giltighet även i år. Därmed kvarstår enligt vår mening den gjorda slutsatsen att positioneringen visar att Fastighetspartners fastighetsbestånd har en normal till god attraktivitet i normala till bra lägen.

MARKNADSPPOSITION

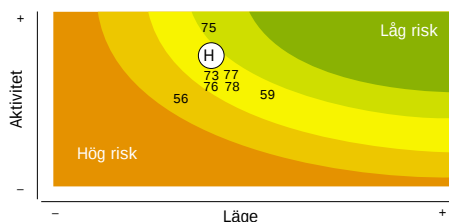
KONTOR OCH BUTIKER, STOCKHOLM NORR

Gruppen innehåller bl a ett större bestånd i Märstaområdet som inbegriper Märsta centrum samt fastigheter på Lidingö och i Täby. Fastigheterna har sammantaget normal attraktivitet men relativt stora skillnader i läge.



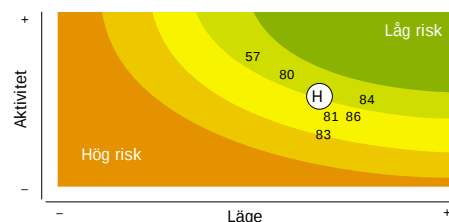
INDUSTRI, STOCKHOLM NORR

Fastigheterna i gruppen är främst belägna i Märsta samt i Lunda industriområde. Beståndet i Lunda har normala lägen och normal attraktivitet.



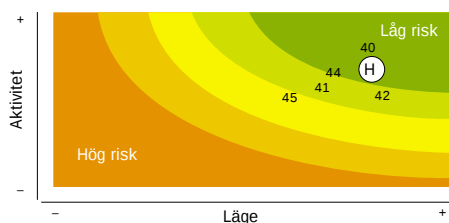
INDUSTRI, STOCKHOLM SYD

Huvuddelen av fastigheterna finns i Västberga, ett välbeläget industri/lagerområde nära E4, strax söder om Stockholms innerstad. Fastigheten Arbetsbasen (nr 83) är en utvecklingsfastighet.

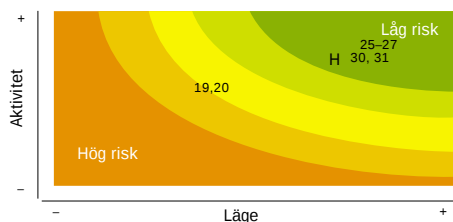


BOSTÄDER OCH KONTOR, LINKÖPING

Gruppen består främst av fastigheter med blandad lokalanvändning i centrala innerstadslägen och med hög attraktivitet. Hyres-tyngdpunkten ligger i det mörkgröna fältet.

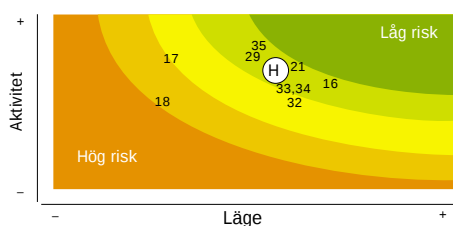


MARKNADSPPOSITION



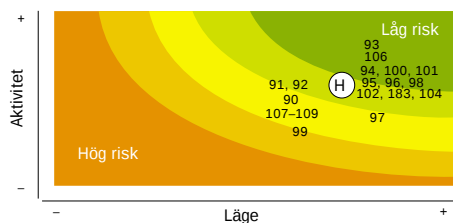
BOSTÄDER, GÖTEBORG

Större koncentrerade bestånd ligger främst i Olivedal och Masthugget. Huvuddelen har bra lägen och skick vilket resulterar i en hyrestyngdpunkt i det mörkgröna fältet.



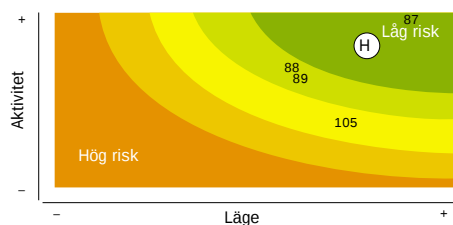
INDUSTRI, GÖTEBORG

Fastigheterna är belägna i Backa och Högsbo i Göteborg samt i Mölndal. En majoritet av beståndet har normal attraktivitet och relativt goda lägen.



BOSTÄDER, GÄVLE

Hyrestyngdpunkten ligger i det ljusgröna fältet. En majoritet av fastigheterna har bra lägen i innerstaden och god attraktivitet. Delar av beståndet har normala lägen inom Brynäs- och Södertullsområdet och något lägre attraktivitet.



KONTOR OCH BUTIKER, GÄVLE

Gruppen domineras av köpcentrat Nian, i mycket bra läge vid Stora torget vilket bidrar till att tyngdpunkten ligger i det mörkgröna fältet.

Fastigheten Näringen 5:1 är en lagerfastighet som har bra läge i jämförelse med fastigheter med samma lokalanvändning.



FEM ÅR I SAMMANDRAG

UR RESULTATRÄKNINGEN	1999	1998	1997	1996	1995
Hysesintäkter	353,6	385,1	389,9	375,2	138,0
Driftnetto*	232,2	252,0	253,1	250,2	105,7
Avskrivningar byggnader	– 30,6	– 28,3	– 31,5	0,0	– 12,6
Bruttoresultat	201,6	223,7	221,6	250,2	93,1
Administration	– 30,9	– 30,1	– 25,3	– 23,7	– 9,3
Jämförelsestörande poster					
Försäljningar	– 12,1	102,1	24,2	1,6	0,0
Nedskrivningar	– 0,5	– 1,9	– 5,0	– 14,9	– 54,3
Rörelseresultat	158,1	293,8	215,5	213,2	29,5
Finansnetto	– 174,5	– 218,2	– 219,5	– 290,4	– 95,5
varav räntebidrag	3,3	6,6	11,9	17,5	0,0
Resultat efter finansiella poster	– 16,4	75,4	– 4,0	– 77,2	– 66,0
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	52,9	0,0
Skatt	0,0	2,8	5,6	– 0,6	0,0
Resultat efter skatt	– 16,4	78,4	1,6	– 24,9	– 66,0
UR BALANSRÄKNINGEN					
Fastigheter	3 516,5	3 657,4	3 967,9	3 970,0	1 172,3
Andelar	29,6	26,4	26,6	28,4	150,3
Övriga anläggningstillgångar	12,2	9,1	15,9	10,2	3,8
Omsättningstillgångar	53,6	300,5	74,2	66,0	37,2
Fastighetslån	2 699,1	2 789,4	3 169,1	3 104,6	1 021,7
Övriga långfristiga skulder	43,9	81,8	77,1	104,5	39,7
Kortfristiga skulder	181,6	416,9	210,6	260,1	58,9
Avsättningar	1,1	1,1	2,2	10,2	0,0
Eget kapital	686,2	704,2	625,6	595,2	243,3
Balansomslutning	3 611,9	3 993,4	4 084,6	4 074,6	1 363,6
Antal aktier vid årets slut	52 911 212	52 911 212	42 328 970	39 128 970	24 128 970
Nyckeltal					
Soliditet, %	19,0	17,6	15,3	14,6	17,8
Belåningsgrad fastigheter, %	77	76	80	78	87
Räntetäckningsgrad, ggr	1,15	1,0	1,0	0,8	0,9
Direktavkastning, %					
– inkl räntebidrag	6,5	6,5	6,7	6,7	9,0
– exkl räntebidrag	6,4	6,3	6,4	6,3	9,0
Avkastning på eget kapital, %	neg	11,8	0,3	neg	neg
Kassaflöde, MSEK	30,6	10,1	13,9	– 64,5	0,9
Data per aktie					
Resultat, kr/aktie	– 0,31	1,48	0,04	– 0,64	– 2,74
Kassaflöde, kr/aktie	0,58	0,15	0,33	– 1,65	0,05
Synligt eget kapital, kr/aktie	12,97	13,31	14,78	15,21	10,08

* Driftnetto före fastighetsadm

NYCKELTSDEFINITIONER

Soliditet: Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, jämförelsestörande poster och räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Belåningsgrad: Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning: Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster med avdrag för skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Kassaflöde från den löpande verksamheten: Årets resultat justerat för avskrivningar och jämförelsestörande poster.

Resultat per aktie: Resultat efter skatt i förhållande till antal utgivna aktier vid årets slut.

Kassaflöde per aktie: Kassaflöde enligt ovan i förhållande till antal utgivna aktier vid årets slut.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetspartner NF AB (556230-7867) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1999.

VERKSAMHET

Fastighetspartner äger och förvaltar fastigheter i Sverige och i Norge. Beståndet innehåller bostäder, kontor, butiker, produktions- och lagerlokaler samt hotell. I Sverige är verksamheten indelad i 5 regioner; Väst, Öst, Öresund, Stockholm och Gävleborg. Dessa utgör rationella och väl fungerande förvaltningsenheter. De fåtal udda objekt som alltjämt finns i beståndet skall avyttras. Samtliga förvaltningsenheter ligger i expansiva områden som vi bedömer kommer att ha en fortsatt positiv utveckling.

Större delen av fastighetsbeståndet sköts av egen personal. Enligt vår uppfattning uppnås på så sätt den mest rationella förvaltningen.

Fastighetsbeståndet består av 102 bebyggda fastigheter i Sverige och Norge. Härutöver ägs 50 procent av HB Näringshuset i Gävle, 50 procent av Fastighets AB Stallmästaregården och Deamtris Förvaltning AB som vardera äger en fastighet i centrala Stockholm. Dessutom ägs tolv obebyggda fastigheter i Sverige. Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet per 31 december 1999 uppgick till 3 516,5 MSEK (3 657,4). Den uthyrningsbara ytan uppgick till 543 809 kvm.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under verksamhetsåret har fyra fastigheter i Sverige och en i Norge sålts för tillhoppa 131,2 MSEK med en sammantagen realisationsförlust om 12,2 MSEK.

Under året har Fastighetspartner inte gjort några fastighetsförvärv. Däremot har företaget investerat i ny-om- och tillbyggnad i befintlig fastighetsportfölj för 34,1 (20,5) MSEK.

Bokfört värde 990101 (inkl pågående arbeten)	3 657
+ Förvärv	-
+ Investeringar i befintliga fastigheter	34
- Försäljningar	-143
+/- Omräkningsdifferens NOK	-2
- Avskrivningar enligt plan	-30
Bokfört värde 991231 (inkl pågående arbeten)	3 516

Dessutom har investeringar gjorts i delägda projektfastigheter om c:a 13 MSEK.

FOLKANHUSET

8 MSEK har genom tillskott och lån investerats i det med PEAB samägda Deamtris Förvaltning AB. Detta bolag har förvärvat "Folkanfastigheten" på Östermalmstorg i centrala Stockholm för 63 MSEK. Tanken med projektet är att konvertera den befintliga fastigheten till ett förstklassigt hotell med speciell inriktning på IT- och multimedieindustrin. Projektet beräknas vara klart under år 2003.

STALLMÄSTAREGÅRDEN

Under 1999 påbörjades hotellbygget på det välkända Stallmästaregården vid Norrtull i Stockholm. Detta projekt om totalt c:a 50 MSEK är i stort sett färdigt och hotellet kommer att invigas i augusti år 2000. Catella har förhandsvärderat projektet till 130 - 160 MSEK, vilket för Fastighetspartners del innebär ett övervärde på 20 - 35 MSEK. Fastighetspartner har under året investerat c:a 5 MSEK i bolaget som äger fastigheten.

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter för 1999 uppgick till 353,6 (385,1). Den genomsnittliga vakansgraden var under året 10,4 procent (9,1). Ökningen beror i huvudsak på fastigheten Rånäs 1 som vid tillträdet hade stora kända vakanser. Större delen av dessa vakanser har eliminerats genom uthyrning under året. I nedanstående tabell framgår att vakansgraden i Sverige under året sjunkit från 11,1 procent första kvartalet till 9,5 procent fjärde kvartalet.

1999

Region	Kvartal 1			Kvartal 2			Kvartal 3			Kvartal 4			Totalt		
	Hyresvärde	Vakans %	MSEK	Hyresvärde	Vakans %	MSEK	Hyresvärde	Vakans %	MSEK	Hyresvärde	Vakans %	MSEK	Hyresvärde	Vakans %	MSEK
Gävleborg	18,3	1,6	0,3	18,7	0,5	0,1	17,6	1,1	0,2	18,6	1,4	0,3	73,2	1,2	0,9
Öresund	5,2	13,5	0,7	4,9	10,2	0,5	4,8	10,4	0,5	4,9	5,9	0,3	19,8	10,0	2,0
Väst	28,0	11,4	3,2	26,8	14,6	3,9	25,8	13,6	3,5	25,4	14,1	3,6	106,0	13,4	14,2
Öst	5,5	12,7	0,7	6,0	10,0	0,6	6,1	14,8	0,9	5,4	3,1	0,2	23,0	10,3	2,4
Stockholm	36,5	17,3	6,3	37,3	14,5	5,4	37,2	11,8	4,4	39,5	13,3	5,3	150,5	14,2	24,1
Totalt Sverige	93,5	11,1	11,2	93,7	10,5	11,2	91,5	9,5	10,4	93,8	9,5	10,2	372,5	10,9	40,7
Norge													30,7	4,2	1,3
Totalt koncern													403,2	10,4	42,0

DRIFTNETTO

Driftnettot uppgick till 216,1 (237,8) MSEK. Minskningen i hyresintäkter och driftnetto är en följd av de omfattande fastighetsförsäljningarna som skedde i december månad 1998, och att några nya förvärv inte gjorts under året. Den sammantagna effekten av dessa affärer, blev att driftnettot sjönk samtidigt som effekten av en lägre skuldnivå gör att kassaflödena förbättrats under 1999 vilket varit en de prioriterade affärsstrategierna.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetspartners fastighetsskatter uppgick till 16,0 (17,7) MSEK. Enligt gällande hyresavtal för kommersiella lokaler har c:a 35 procent av denna kostnad kunnat påföras hyresgästerna. Fastighetsskatten för bostadsfastigheter beaktas vid hyressättning och ingår därmed som en komponent i den totala hyran för bostadslägenheter.

FINANSVERKSAMHETEN

Årets finansnetto uppgick till -174,5 MSEK (-218,2). Som framgår av nedanstående tabell har de finansiella intäkterna minskat med 3,3 MSEK jämfört med 1998 främst pga att räntebidragen har minskat. Räntekostnaderna på den till stor del kortfristiga låneportföljen har minskat med 36,4 MSEK från 207,4 till 171,0. Av denna minskning kan 23,6 MSEK härledas till en lägre lånevolym och resten till en lägre genomsnittsränta. Kostnaden för övrig finansiering minskade med 6,7 MSEK till större delen beroende på lägre dröjsmålskostnader. I övriga finansiella poster ingår främst poster av engångskaraktär. Bl a har en rättstvist i Norge under 1999 avgjorts till Fastighetspartners fördel. Motparten har till Fastighetspartner fått utbetala 5,4 MNOK, vilket innebär en bokföringsmässig vinst på 1,9 MNOK.

Finansnetto	1999	1998
Ränteintäkter mm	1,3	1,2
Andel i intresseföretag	1,0	1,1
Räntebidrag	3,3	6,6
Summa finansiella intäkter	5,6	8,9
Räntekostnader (se även not 5)		
Inteckningslån	– 171,0	– 207,4
Övrig finansiering inkl checkräkning	– 10,2	– 16,9
Övriga finansiella poster	1,1	– 2,8
Summa finansiella kostnader	– 180,1	– 227,1
Finansnetto	– 174,5	– 218,2

De räntebärande skulderna uppgick per 991231 till 2 742 MSEK (3 041) och har under året haft en genomsnittlig ränta om 6,2 procent (6,9). Genomsnittsräntan på fastighetslånen har under året varit 6,1 procent (6,5).

Medelränta på koncernens fastighetslån var per 991231 6,1 procent (6,7).

Löptid	MSEK		MNOK		Totalt (MSEK)	
	Lånevolym	Medelränta	Lånevolym	Medelränta	Lånevolym	Medelränta
2000	1 911	5,6	131	8,6	2 042	5,8
2001	114	8,3			114	8,3
2002	268	6,9	17	9,5	285	7,1
2003	231	6,1			231	6,1
2004	14	9,1			14	9,1
2005	1	5,8			1	5,8
Totalt	2 538	5,9	148	9,5	2 687	6,1

Koncernens disponibla likvida medel inkl. outnyttjad checkkredit om 1,7 MSEK (1,8), uppgick per 991231 till 23,9 MSEK (23,8).

FASTIGHETS- OCH SUBSTANSVÄRDEN

Fastigheterna har värderats genom en intern avkastningsvärdering. Avkastningsvärdet är lika med summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar samt nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett genomsnittligt avkastningskrav på 8,6 procent på det bedömda driftnettot år 10. Med ett antagande om 1,5 procent årlig inflation och 6,0 procent realränta, vilket ger en diskonteringsfaktor om 7,5 procent, blir det bedömda verkliga värdet på fastighetsbeståndet 3 761 MSEK, vilket ger ett övervärde på 244 MSEK. Substansvärdet per aktie blir då 17,59 (17,75). Det synliga substansvärdet är 12,97 (13,31).

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

Erhållna köpeskillningar för under året sålda fastigheter, 131,2 MSEK, understiger föregående års interna avkastningsvärdering på dessa fastigheter med 10,7 MSEK.

MILLENNIESKIFTET

Millennieskiftet har passerats utan några administrativa eller tekniska störningar.

RESULTAT

Fastighetspartner redovisar ett resultat efter skatt på -16,4 (78,4) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 30,6 (28,3) MSEK. Resultatskillnaden förklaras av respektive års fastighetsförsäljningar. 1998 års resultat inkluderar realisationsvinster på 96,2 MSEK medan årets resultat belastas av realisationsförluster om totalt 12,2 MSEK. Förvaltningsresultatet, dvs resultat före skatt exkl. reavinster/förluster, poster av engångskaraktär och avskrivningar uppgår för 1999 till 23,4 (4,8) MSEK dvs en förbättring med 18,6 MSEK.

Resultatutveckling per kvartal	1999	1999	1999	1999	1999	1998
	kv 4	kv 3	kv 2	kv 1	totalt	totalt
Hyesintäkter	90,0	87,2	88,8	87,6	353,6	385,1
Fastighetskostnader	-35,6	-29,6	-34,8	-37,5	-137,5	-147,3
Driftnetto ¹⁾	54,4	57,6	54,0	50,1	216,1	237,8
Avskrivningar	-7,3	-7,7	-8,2	-7,4	-30,6	-28,3
Central administration	-4,1	-3,5	-4,0	-3,2	-14,8	-15,9
Rörelseresultat ²⁾	43,0	46,3	41,9	39,5	170,7	193,6
Finansnetto	-40,2	-44,1	-45,3	-44,9	-174,5	-218,2
Resultat efter finansiella poster ²⁾	2,8	2,2	-3,4	-5,4	-3,8	-24,6
Nettoresultat från försäljningar mm	-13,1	0,3	0,4	-0,2	-12,6	100,2
Resultat före skatt	-10,3	2,5	-3,0	-5,6	-16,4	75,6

¹⁾ I fastighetskostnader ingår fr.o.m. 1999 även fastighetsadministration och marknadsföring.

²⁾ Exkl. fastighetsförsäljningar m.m.

UTDELNING OCH ÅTERKÖP AV AKTIER

Då bolagets framtida verksamhetsinriktning och struktur kommer att förändras, kommer styrelsen föreslå att någon utdelning för verksamhetsåret 1999 ej skall lämnas. Något återköp av aktier bedöms i detta läge ej vara till någon fördel för aktieägarna.

ÅTERBÄRING FRÅN SPP

Företagen inom Fastighetspartnerkoncernen har erhållit besked från SPP om återbäring av pensionspremier med ett bruttobelopp om c:a 8 MSEK. Eftersom det råder stor oklarhet om hur, när och i vilken omfattning denna återbäring kan komma företaget tillgodo, har Fastighetspartner valt att inte redovisa något belopp i vare sig resultat- eller balansräkning.

SKATTESITUATION

Skattemyndigheten har höjt taxeringen för två koncernföretag avseende inkomståren 1997 och 1998 med en tillkommande skatt om tillsammans 12,0 MSEK som följd. Beslutet har överklagats till länsrätten, som ännu ej behandlat ärendet. Länsrätten har dock medgivit anstånd med skattebetalningen. Skattemyndighetens beslut innehöll ej något nytt i skatteprincipfrågan. Företaget har ej funnit skäl att ändra uppfattning om skattepliktig inkomst för åren 1997 och 1998 och därför ej reserverat för det tvistiga beloppet.

Koncernens uppskjutna skattefordringar överstiger de uppskjutna skatteskulderna. Eftersom det råder viss osäkerhet kring avdragsrätten rörande finansiella instrument, har företaget valt att avvakta tillämpningen av redovisningsrådets rekommendation RR9 till den träder i kraft.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver verksamhet i kommission enligt avtal med flertalet i koncernen helägda svenska företag. Hyresintäkterna för 1999 uppgick till 219,9 MSEK, se not 1, (215,5). Utdelning från dotterföretag har erhållits med 71,8 MSEK (0,7).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Fastighetspartners styrelse har beslutat att en utvidgning av bolagets verksamhet skall ske genom att Fastighetspartner av sitt moderbolag Compactor Fastigheter AB köper samtliga Compactors aktier i onoterade bolag.

Som ett led i omdaning av Märsta Centrum har en butiksfastighet om c:a 3 500 kvm förvärvats. Därmed äger Fastighetspartner hela Märsta Centrum på knappt 28 000 kvm sånär som på en mindre fastighet om 640 kvm.

NAMNBYTE

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman att Fastighetspartner med hänsyn till utvidgad verksamhet skall byta namn till Fast Partner AB.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2000 – 2001

Ordinarie bolagsstämma	26 april 2000 kl. 16.00
Delårsrapport per 31/3-2000	26 april, 2000
Delårsrapport per 30/6-2000	24 augusti, 2000
Delårsrapport per 30/9-2000	2 november 2000
Bokslutkommuniké för 2000	februari 2001

RESULTATRÄKNING

Belopp i MSEK		Koncernen		Moderföretaget	
		1999	1998	1999	1998
Hysesintäkter	Not 1	353,6	385,1	200,0	215,5
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		- 70,3	- 85,6	- 36,6	- 39,3
Reparation och underhåll		- 28,3	- 23,2	- 14,6	- 9,9
Fastighetsskatt		- 16,0	- 17,7	- 9,6	- 8,6
Tomträttsavgälder/ arrenden		- 6,8	- 6,6	- 6,2	- 6,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		- 16,1	- 14,2	- 9,9	- 9,3
Driftnetto		216,1	237,8	123,1	148,4
Avskrivningar fastigheter enligt plan	Not 8	- 30,6	- 28,3	0,0	0,0
Bruttoresultat		185,5	209,5	123,1	148,4
Central administration	Not 2	- 14,8	- 15,9	- 13,0	- 15,2
<i>Jämförelsestörande poster</i>					
Försäljning av fastigheter	Not 3	- 12,2	96,2	0,0	- 5,6
Försäljning av andelar		0,1	5,9	0,1	80,9
Nedskrivningar	Not 4	- 0,5	- 1,9	0,0	0,0
Rörelseresultat		158,1	293,8	110,2	202,5
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	71,8	0,7
Resultat från andelar i intresseföretag		1,0	1,1	1,0	1,1
Ränteintäkter		3,2	1,2	1,6	0,8
Räntebidrag		3,3	6,6	1,4	2,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	- 182,0	- 227,1	- 116,3	- 141,4
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		- 16,4	75,6	69,7	66,1
Resultat före skatt		- 16,4	75,6	69,7	66,1
Skatt på årets resultat	Not 6	0,0	2,8	0,0	0,0
Årets resultat		- 16,4	78,4	69,7	66,1

BALANSRÄKNING

[illegible]

	Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i MSEK	1999	1998	1999	1998
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital Not 14				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	529,1	529,1	529,1	529,1
Bundna reserver	95,1	96,7	80,3	80,3
Summa	624,2	625,8	609,4	609,4
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat	78,4	0,0	66,1	0,0
Erhållna/lämnade tillskott			– 2,9	0,0
Årets resultat	– 16,4	78,4	69,7	66,1
Summa	62,0	78,4	132,9	66,1
Summa eget kapital	686,2	704,2	742,3	675,5
Avsättningar				
Avsättning för skatter	1,1	1,1	0,0	0,0
Långfristiga skulder Not 15				
Skulder till kreditinstitut	2 686,6	2 784,7	1 696,6	725,9
Checkräkningskredit Not 16	12,5	15,3	3,5	6,5
Skulder till koncernföretag	-	-	142,2	393,2
Skulder till moderföretag	0,0	3,7	0,0	3,7
Övriga skulder	43,9	67,5	14,3	32,2
Summa	2 413,0	2 871,2	1 856,6	1 161,5
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	40,5	49,7	28,3	30,1
Övriga skulder	62,3	257,6	26,1	54,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 17	78,8	109,6	56,0	44,2
Summa	181,6	416,9	110,4	129,0
Summa skulder	2 594,6	3 288,1	1 967,0	1 290,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 611,9	3 993,4	2 709,3	1 966,0
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter Not 18	3 406,4	3 692,1	468,1	370,6
Ansvarsförbindelser Not 19	29,9	10,8	805,9	1 121,2

KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i MSEK	1999	1998	1999	1998
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	158,1	293,8	110,2	202,5
<i>Justeringsposter</i>				
Avskrivningar	31,9	29,4	1,0	0,8
Vinst vid försäljning av fastigheter		– 96,2		
Förlust vid försäljning av fastigheter	12,2			5,6
Vinst vid försäljning av andelar	– 0,1	– 5,9	– 0,1	– 80,9
Förlust vid försäljning av andelar				
Nedskrivningar	0,5	1,9		
Summa	202,6	223,0	111,1	128,0
Räntebidrag				
Ränteintäkter	3,2	1,2	1,6	0,8
Räntebidrag	3,3	6,6	1,4	2,4
Räntekostnader	– 182,0	– 227,1	– 116,3	– 141,4
Erhållna/betalda skatter		2,8		
Summa	27,1	6,5	– 2,2	– 10,2
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning (–) / minskning (+) kortfristiga fordringar	247,2	– 237,1	– 2,9	2,2
Ökning (+) /minskning (–) kortfristiga skulder	– 235,3	206,3	– 18,6	34,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39,0	– 24,3	– 23,7	26,3
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	– 32,9	– 278,9		
Försäljning av fastigheter	131,2	654,4		35,0
Investeringar i andelar	– 5,2		– 71,0	
Försäljning av andelar	1,8	7,1	2,8	233,9
Investeringar i maskiner och inventarier	– 0,4	– 0,8	– 0,2	– 0,8
Försäljning av maskiner och inventarier				0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	93,3	381,8	– 68,4	268,3
Finansieringsverksamheten				
Förändring avsättningar		– 1,1		
Förändring långfristiga skulder	– 128,2	– 375,0	695,1	– 171,5
Förändring långfristiga fordringar	– 4,2	6,5	– 670,5	– 128,0
Erhållna bidrag / utdelningar mm	1,0	1,1	72,8	1,8
Lämnade bidrag / utdelningar mm			– 2,9	
Nyemission				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	– 131,4	– 368,5	94,5	– 297,7
Justering för omräkningsdifferens	– 1,6	0,2		
Summa förändring av kassa och bank	0,3	– 10,8	2,4	– 3,1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR, REDOVISNINGSPRINCIPER M M

KONCERNUPPGIFTER

Fastighetspartner NF AB, 556230-7867, som har sitt säte i Stockholm, är moderföretag i Fastighetspartnerkoncernen (se not 9) som ingår i Compactorkoncernen där Compactor Fastigheter AB, 556323-4284 är moderföretag.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen samt i enlighet med god revisionssed för aktiemarknadsbolag och Näringslivets Börskommittés rekommendationer i tillämpliga delar. Med undantag av redovisning av fastighetslån – se nedan under rubriken Förvaltning i kommission – är redovisningsprinciperna oförändrade jämför med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt äger mer än hälften av röstetalet. Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därför endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för andelen överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av företagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässigt övervärde på byggnader och mark proportionellt fördelat.

Redovisningsrådets rekommendation nr 1 har tillämpats innebärande att det i koncernredovisningen inte redovisats bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Dessa delas upp i eget kapital och latent skatteskuld. Den latent skatteskulden har redovisats som avsättning, medan den resterande delen tillförts koncernens egna kapital.

FÖRVALTNING I KOMMISSION

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderföretaget. Löpande intäkter och kostnader och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderföretaget. Moderföretaget sköter också – och svarar för – dotterföretagens fastighetslån, varför dessa från och med 1999 redovisas i moderföretaget. I de flesta dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader. Av skatteskäl har vissa dotterföretag tillförts sitt resultat efter finansiella poster. Motsvarande gäller mellan de dotterföretag som är moderföretag i underkoncern och deras dotterföretag.

REDOVISNING AV TILLSKOTT

Koncernbidrag och andra tillskott redovisas som ökning av fritt eget kapital och lämnade koncernbidrag och andra tillskott redovisas i normalfallet som ökning av bokfört värde på andelen.

AVSKRIVNINGAR

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

Från och med 1997 görs skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar med 0,5 procent per år på bostadsbyggnader och med 1,0 procent på lokal- och industribyggnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningsfastigheter då avsikten med innehavet är långsiktigt. Räntekostnader och andra indirekta kostnader har ej aktiverats vid ny- och ombyggnation. Vid ombyggnation kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll.

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

Koncernens samlade skattemässiga underskott och bedömda latent skattemässiga förluster överstiger skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde i koncernen och det skattemässiga restvärdet i respektive fastighetsägande företag.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG, INTRESSEFÖRETAG OCH ANDRA LÅNGSIKTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och andra långsiktiga värdepappersinnehav har värderats till anskaffningskostnad med justering för upp- och nedskrivningar med tillägg – från och med 1997 – för till företaget lämnat koncernbidrag och andra tillskott.

ÖVRIGA FORDRINGAR

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

FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA

Vid omräkning av det norska företaget har dagskursmetoden använts. Sålunda har balansräkningen omräknats till bokslutsdagens kurs och resultaträkningen till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser har förts direkt mot eget kapital.

Det norska dotterföretaget har lån i utländsk (norsk) valuta.

LÅN

Huvuddelen av koncernens lån är formellt sett kortfristiga men reellt sett långfristiga och har därför, som tidigare år, behandlats som långfristiga skulder i redovisningen.

PERSONAL

Anställd personal har funnits endast i Sverige.

Arvoden till styrelsen i moderföretaget avseende 1998 har utbetalats med KSEK 400, varav KSEK 120 till styrelsens ordförande. Arvoden till styrelsen för 1999 utbetalas 2000 och ingår ej i löneuppgifter för 1999. Beloppet KSEK 400, varav KSEK 120 till ordföranden, har kostnadsförts 1999. Till verkställande direktören har lön och

andra ersättningar utgått med KSEK 960. VD och styrelse har ingen pensionsutfästelse från företaget. Övriga ledande befattningshavare har under året erhållit löner och ersättningar om totalt KSEK 3 309.

Någon uppsägningstid överstigande tolv månader finns inte för någon befattningshavare, VD inkluderad, i koncernen.

MEDELTALET ANSTÄLLDA				
	1999	varav män	1998	varav män
Moderföretaget	13	12	13	9
Dotterföretag	39	25	39	17
Totalt koncern	52	37	52	26
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER				
KSEK	1999 Löner och ersättningar	Sociala kostnader	1998 Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<i>Moderföretaget</i>				
Styrelse och VD	1 360	453	1 375	454
Övriga anställda	4 235	2 807	5 285	2 731
Summa	5 595	3 260	6 660	3 185
(varav pensionskostnader)		(869)		(985)
<i>Dotterföretag</i>				
Övriga anställda	8 510	3 718	9 050	3 608
(varav pensionskostnader)		(628)		(619)
Totalt koncern	14 105	6 978	15 710	6 793
(varav pensionskostnader)		(1 497)		(1 604)

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR, NOTER

NOT 1

HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Potentiell hyresintäkt	403,2	429,9	248,4	241,9
Hyresrabatter och förluster	– 8,3	– 7,5	– 5,1	– 3,0
Vakanser	– 42,0	– 39,3	– 24,5	– 24,5
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	0,7	2,0	1,1	1,1
Hyresintäkter	353,6	385,1	219,9	215,5
Avgår återfört resultat	-	-	– 19,9	0,0
Summa hyresintäkter netto	353,6	385,1	200,0	215,5

NOT 2

CENTRAL ADMINISTRATION

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Central administration	13,5	14,8	12,0	14,4
Avskrivningar kontorsutrustning	1,3	1,1	1,0	0,8
Summa	14,8	15,9	13,0	15,2
Arvode till revisorer har utgått:				
Revision	0,4	0,4		
Andra tjänster	0,4	0,4		

NOT 3

RESULTAT FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

	1999
Blåvingen 9, Kalmar	4,0
Övre Storgate 124, Drammen	8,3
Högvakten 7, Malmö	4,1
Märsta 21:28, Sigtuna	4,8
Norr 13:7, Gävle	110,0
Intäkter fastighetsförsäljning	131,2
Bokfört värde sålda fastigheter	– 143,4
Summa	– 12,2

NOT 4

NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Nedskrivning av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning av andra finansiella tillgångar	– 0,5	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning av fastigheter	0,0	– 1,9	0,0	0,0
Summa	– 0,5	– 1,9	0,0	0,0

NOT 5

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
<i>Räntekostnader</i>				
Lån hos kreditinstitut	- 170,0	- 207,4	- 101,7	- 120,6
Checkräkning	- 1,1	- 1,0	- 0,1	- 0,4
Skulder till koncernföretag	-	-	- 3,8	- 7,6
Skulder till moderföretag				
Övriga skulder	- 8,5	- 13,0	- 5,9	- 8,1
Summa räntekostnader	- 179,6	- 221,4	- 111,5	- 136,7
<i>Övriga finansiella poster</i>				
Avskrivning av aktiverade kostnader				
vid upptagande av lån ¹⁾	- 2,4	- 2,5	- 2,4	- 2,5
Kvarskatteavgift och dröjsmålsränta för skatt	- 1,7	- 2,9	- 0,7	- 2,1
Diverse finansiella poster	2,7	- 0,1	- 1,0	- 0,1
Pantbrevskostnader ²⁾	- 1,0	- 0,2	- 0,7	-
Summa övriga finansiella poster	- 2,4	- 5,7	- 4,8	- 4,7
Summa	- 182,0	- 227,1	- 116,3	- 141,4

1) Kostnaden för upptagande av lån hos GE Capital uppgår till 0,75 % per år på lånesumman att utbetalas vid låneperiodens slut. Detta har upptagits som en emissionsutgift och skrivs av över lånets löptid. Skulle värdestegringen för de pantsatta fastigheterna under låneperioden (5 år) bli större än totalt 25 % erhåller långivaren en fjärdedel härav. Bedömning har gjorts att avsättning för sådan ytterligare vinstdelning ej är erforderlig.

2) Utgift för pantbrevsuttag aktiveras och skrivs av över 3 år.

NOT 6

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Avser återföring av latent skatteskuld i förvärvade bolag.

NOT 7

FASTIGHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	3 866,9	4 477,0	0,0	58,8
Nyanskaffningar, ny-, om- och tillbyggnader	31,4	289,8	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	- 152,9	- 899,9	0,0	- 58,8
	3 745,4	3 866,9	0,0	0,0
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	- 119,0	- 163,8	0,0	- 2,8
Avyttringar och utrangeringar	8,4	73,1	0,0	2,8
Årets avskrivning enligt plan	- 30,6	- 28,3	0,0	0,0
	- 141,2	- 119,0	0,0	0,0
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	- 98,4	- 353,2	0,0	- 15,4
Avyttringar och utrangeringar	0,0	256,7	0,0	15,4
Årets nedskrivning	- 0,0	- 1,9	-	-
	- 98,4	- 98,4	0,0	0,0
Bokfört värde	3 505,8	3 649,5	0,0	0,0
Pågående byggnadsprojekt	10,7	7,9	0,0	0,0
Bokfört fastighetsvärde	3 516,4	3 657,4	0,0	0,0
Taxeringsvärde				

NOT 8

MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	6,3	6,4	4,9	4,2
Nyanskaffningar	0,4	0,8	0,2	0,8
Avyttringar och utrangeringar	- 0,2	- 0,9	- 0,3	- 0,1
	6,5	6,3	4,8	4,9
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets början	- 2,8	- 2,6	- 2,2	- 1,5
Avyttringar och utrangeringar	0,0	0,9	0,3	0,1
Årets avskrivning enligt plan	- 1,3	- 1,1	- 1,0	- 0,8
	- 4,1	- 2,8	- 2,9	- 2,2
Planenligt restvärde vid årets slut	2,4	3,5	1,9	2,7

NOT 9

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- andel, %	Bokfört värde, TSEK
I MODERFÖRETAGET:				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Fastighetspartner A/S, Norge	950421630	Oslo	100%	96 427
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%	171 878
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	650
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100%	10 749
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	666
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	101
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	2 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Gävle HB	916467-8097	Gävle	100%	125 081
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%	60
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	150 891
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 545
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100%	497
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%	39 167
LC Bygg och Förvaltning HB	916518-9334	Linköping	100%	9 558
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Geflebostäder AB	556293-7762	Stockholm	100%	23 650
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Capital Hotel AB	556479-9301	Stockholm	100%	18 500
Gefle Bygg & Förvaltning AB	556356-5810	Stockholm	100%	111
Kebema AB	556474-3093	Stockholm	100%	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100%	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	84 830
Over Nite Hotel AB	556077-0595	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 13	916629-8118	Stockholm	100%	0
HB Fastighetspartner 14	916629-8126	Stockholm	100%	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100%	0
Fastighetspartner Stockholm AB	556561-7676	Stockholm	100%	100

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- andel, %	Bokfört värde, TSEK
Landeriet Hotel AB	556087-6848	Stockholm	100	
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100	
Hanö Fastighet AB	556188-1284	Stockholm	100	
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100	
Ystadhus Förvaltning AB	556251-1773	Stockholm	100	
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100	
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100	
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100	
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100	
Fastighetspartner Göteborg AB	556506-5066	Stockholm	100	
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100	
Landeriet Trading AB	556433-5825	Stockholm	100	
Emyko AB	556047-7951	Stockholm	100	
KB Cabinjo Invest	916618-0308	Stockholm	100	
Efor KB	969649-3635	Stockholm	100	
Eminensen HB	969649-2041	Stockholm	100	
Gunbarco AB	556246-7422	Stockholm	100	
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100	
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100	
KB Fyren	916442-4013	Göteborg	100	
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100	
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	Stockholm	100	
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100	
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100	
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100	
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100	
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100	
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100	
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100	
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100	
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100	
KB Vegabyggen 13	957201-4836	Göteborg	100	
KB Vegabyggen 15	957202-9636	Göteborg	100	
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,7	
Summa				1 473 027

NOT 10

AKTIER OCH ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital i andel, %	Bokfört värde
<i>Moderföretaget:</i>				
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	50	19,7
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	50	3,2
<i>Tillkommer i koncernen</i>				
Fastighets AB Stallmästaregården	556080-0467	Stockholm	50	5,5
Summa				28,4

NOT 11

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Antal	Bokfört värde
<i>Moderföretaget:</i>		
World of Internet	94 200	1,0
Ranca Förvaltnings AB	20	0,0
Campanius Venture KB	108	0,2
		1,2

NOT 12

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Konvertibla skuldebrev	3,4	0,0	3,4	0,0
Reversfordringar	4,0	4,3	70,6	1,5
Fjärrvärmelån	2,0	0,8	1,9	0,8
Övriga fordringar	0,4	0,5	0,0	0,1
Summa	9,8	5,6	75,9	2,4

NOT 13

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Kostnader i samband med upptagande av lån ¹⁾	5,6	7,9	5,6	7,9
Övriga förutbetalda kostnader, inkl. lager, bränsle	8,3	7,5	6,1	5,0
Upplupna räntebidrag	1,2	1,4	0,5	0,6
Upplupna hyresintäkter	1,2	0,6	1,3	0,6
Övriga upplupna intäkter			2,9	
Summa	16,3	17,4	16,5	14,1

1) Kvarstående aktiverade kostnader vid upptagande av lån. Avskrives planmässigt över lånets löptid med 2,4 MSEK/helår.

NOT 14

EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Omräknings- differens	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Koncernen						
Vid årets början	529,1	83,0	13,7	0,0	78,4	704,2
Disponering av årets resultat				78,4	– 78,4	0,0
Omräkning			– 1,6			– 1,6
Årets resultat					– 16,4	– 16,4
Vid årets slut	529,1	83,0	12,1	78,4	– 16,4	686,2

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Erhållet / lämnat tillskott	Årets resultat	Summa
Moderföretaget							
Vid årets början	529,1	80,2	0,1	0,0		66,1	675,5
Disposition enligt stämmobeslut				66,1		– 66,1	0,0
Erhållet/Lämnat tillskott					– 2,9		– 2,9
Årets resultat						69,7	69,7
Vid årets slut	529,1	80,2	0,1	66,1	– 2,9	69,7	742,3

Per 1999-12-31 var aktiekapitalet fördelat på 52 911 212 aktier à nominellt 10 kr.

Nyemissioner 1996-99	Datum	För- ändring	Antal	Totalt antal aktier	Förändring av aktie- kapital	Totalt aktie- kapital
Förvärv av Fastighets						
AB Landeriet	Maj 1996	Ökning	15 000 000	39 128 970	150,0	391,3
Förvärv av Storheden						
Invest AB	Maj 1997	Ökning	3 200 000	42 328 970	32,0	423,3
Fondemission 1:4	Juni 1998	Ökning	10 582 242	52 911 212	105,8	529,1

NOT 15

LÅNGFRISTIGA SKULDER

En stor del av koncernens fastighetslån och reverslån är formellt sett kortfristiga.
Kortfristig del av skulden (nästa års amortering enligt plan) är 12,5 MSEK (16,9).

Nedan redovisas löptiden på koncernens fastighetslån.

Räntebindning	Lånevolym
2000	2 042
2001	114
2002	285
2003	231
2004	14
2005	1
Summa	2 687

NOT 16

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Beviljad kreditlimit	14,2	17,1	3,5	6,5
Outnyttjad del	- 1,7	- 1,8	0,0	0,0
Utnyttjat kreditbelopp	12,5	15,3	3,5	6,5

NOT 17

UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Förutbetalda hyror	26,2	29,4	20,0	19,8
Upplupna räntekostnader	31,0	56,0	18,2	9,2
Upplupna avgifter långfristiga lån	8,9	9,2	8,9	9,2
Övriga upplupna kostnader	12,7	15,0	8,9	6,0
Summa	78,8	109,6	56,0	44,2

NOT 18

STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Fastighetsinteckningar	3 363,6	3 669,0	-	-
Företagsinteckningar	13,9	13,9	0,0	0,0
Andelar	19,7	-	461,6	363,2
Likvida medel	9,2	9,2	6,5	7,4
Summa	3 406,4	3 692,1	468,1	370,6

I koncernen har fastighets- och företagsinteckningar samt likvida medel om sammanlagt 3 406,4 MSEK lämnats som säkerhet för skulder till kreditinstitutet (2 686), för checkräkningskredit (14), för övriga långfristiga skulder (garanti, 25) samt för övriga kortfristiga skulder (21) om sammanlagt 2 746 MSEK.

I moderföretaget har andelar i koncernföretag samt likvida medel om sammanlagt 468 MSEK lämnats som säkerhet för egna skulder samt generellt för dotterföretags skulder till kreditinstitutet, för checkräkningskredit samt för övriga kortfristiga skulder (belopp enligt föregående stycke).

NOT 19

ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderföretaget	
	1999	1998	1999	1998
Borgensåtaganden	29,9	10,8	780,9	1 121,2
Garanti för avyttrade bolag	-	-	25,0	25,0
Betalningsansvar för skulder i				
handels- och kommanditbolag		enl. not 10		enl. not 9, 10

Moderföretaget har tecknat borgen för koncernföretags skulder till kreditinstitutet.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Koncernen

Koncernens fria egna kapital uppgår till 62,0 MSEK. Avsättning till bundet eget kapital erfordras ej.

Moderföretaget

Till bolagsstämmans förfogande står:

Fria reserver, SEK	66 150 484,67
Lämnade tillskott, SEK	— 2 900 000,00
Årets resultat, SEK	69 746 000,28
Summa, SEK	132 997 390,95

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

Stockholm den 24 mars 2000

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Jens Engwall

Bo Lengholt

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Jan Orrenius

Lars Wahlqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2000.
Deloitte & Touche AB

Jan Bergman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetspartner NF AB (publ)

Organisationsnummer 556230-7867

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fastighetspartner NF AB (publ) för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 4 april 2000

Deloitte & Touche AB

Jan Bergman

Auktoriserad revisor



PETER L



JENS E



ANDERS K



LARS W



ÅVEN-OLOF J



JAN O



CHRISTOPHER J



BO L

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under året haft sju möten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget har bedrivits i enlighet med tidigare fastställd ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Policyfrågor och fastlagda strategier har regelbundet diskuterats i styrelsen.

STYRELSE

Peter Lönquist Styrelseordförande

Lidingö, född 1943, advokat. Ledamot av Fastighetspartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: –

Antal aktier i Fastighetspartner: 0 (f.å: 0)

Jens Engwall

Västerhaninge, född 1956, verkställande direktör i Kungsleden AB. Ledamot av Fastighetspartners styrelse sedan 1995. Övriga uppdrag: bl a bolag inom Kungsleden-koncernen.

Antal aktier i Fastighetspartner: 0 (f.å: 0)

Bo Lengholt

Stockholm, född 1949, verkställande direktör i Tenkob AB. Ledamot av Fastighetspartners styrelse sedan 1997.

Övriga uppdrag: Smarteq AB

Antal aktier i Fastighetspartner via bolag: 1 000 000 (f.å: 1 250 000)

Jan Orrenius

Södertälje, född 1934, advokat. Ledamot av Fastighetspartners styrelse sedan 1995.

Övriga uppdrag: bl a Luftfartsverket, Motala Verkstad, Termoregulator, Syneco, Daltex AB, Banco Bryggerier AB, Telge Energi AB och Branns Patentbyrå.

Antal aktier i Fastighetspartner: 10 000 (f.å: 10 000)

Lars Wahlqvist

Danderyd, född 1938, verkställande direktör i AB Sandvik Hard Materials. Ledamot av Fastighetspartners styrelse sedan 1987.

Övriga uppdrag: bl a AB Rexroth Mecman samt ett flertal Sandvikföretag i Sverige och utomlands.

Antal aktier i Fastighetspartner: 17 812 (f.å: 14 062)

Christopher Johansson (suppleant)

Stockholm, född 1977, studerande vid KTH. Suppleant i Fastighetspartners styrelse sedan 1998.

Övriga uppdrag: suppleant Compactor Fastigheter AB.

Antal aktier i Fastighetspartner: 2 000 (f.å: 2 000)

Anders Keller (suppleant)

Stockholm, född 1940, direktör i Fastighetspartner. Ledamot av Fastighetspartners styrelse sedan 1995. Suppleant sedan 1997.

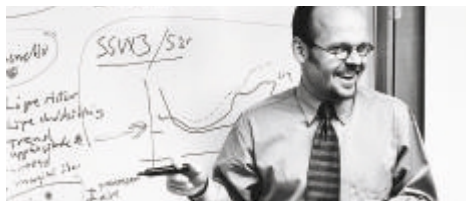
Övriga uppdrag: bl a bolag inom Fastighetspartnergruppen och TNN – Travelnet Nordic AB.

Antal aktier i Fastighetspartner: 6 250 (f.å: 6 250)

LEDNING OCH REVISORER



SVEN-OLOF J



ANDERS L



ANDERS K



PER ARNE J

LEDNING

Sven-Olof Johansson

Stockholm

Född: 1945

Verkställande direktör sedan 1997.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom Fastighetspartner-koncernen, Måldata AB, Fastighets AB Stallmästaregården, Linktech AB.

Antal aktier i Fastighetspartner direkt samt via bolag och närstående:

37 597 317 (f.å: 37 597 317)

Anders Keller

Född: 1940

Direktör

Antal aktier i Fastighetspartner:

6 250 (f.å: 6 250)

Anställd år 1995.

Anders Larsson

Född: 1964

Ekonomichef

Antal aktier i Fastighetspartner:

0 (f.å: 0)

Anställd år 1997.

Per-Arne Johansson

Född: 1945

Fastighetschef

Antal aktier i Fastighetspartner:

1 250 (f.å: 1 250)

Anställd år 1992.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Regionchef Väst och Syd:

Jan-Olof Jodin

Regionchef Gävleborg:

Egon Håkansson

REVISOR

Deloitte & Touche AB

Huvudansvarig: Auktoriserad revisor

Jan Bergman, född 1951.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION ÖRESUND

Fastighet		Uthyrningsbar				Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kkkr)	
1	Boken 3	Oscarsgatan 7 A-C	Ystad	2 167	1 705	2	0	0	0	98	0	0	1 356	
2	Carl 1	Stora Östergatan 36-38	Ystad	1 910	1 937	0	32	0	0	68	0	0	1 512	
3	Carl 4	Nattmanstorg 1	Ystad	3 664	3 881	0	0	0	0	100	0	0	3 284	
4	Cedern 9	Regementsgatan 9	Ystad	551	1 395	0	0	0	0	100	0	0	1 004	
5	Karna 7	Stortorget 14-15	Ystad	2 164	6 564	5	13	0	0	82	0	0	5 137	
6	Christina 10	Klostergatan 7	Ystad	532	1 064	0	0	0	0	100	0	0	776	
7	Christina 12	Klostergatan 9 A-B	Ystad	702	1 151	0	0	0	0	100	0	0	889	
8	Magnus 46	Apgränd 2 A-B	Ystad	2 356	4 524	0	19	0	0	81	0	0	3 535	
9	Vågen 4	Falkenbergsgatan 5	Malmö	849	2 119	0	0	0	0	100	0	0	1 675	
10	Bredäng 1:53***	Jämjö	Karlskrona	494	0								0	
11	Bredäng 1:54***	Jämjö	Karlskrona	476	0								0	
12	Bredäng 1:55***	Jämjö	Karlskrona	456	0								0	
13	Bredäng 1:56***	Jämjö	Karlskrona	510	0								0	
14	Bredäng 1:64***	Jämjö	Karlskrona	500	0								0	
15	Bredäng 1:65***	Jämjö	Karlskrona	498	0								0	

S:A REGION ÖRESUND	17 829	24 340	1	10	0	0	89	0	0	19 168
--------------------	--------	--------	---	----	---	---	----	---	---	--------

REGION VÄST

Fastighet		Uthyrningsbar				Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kkkr)	
16	Backa 27:6	Exportgatan 83	Göteborg	56 832	10 771	5	0	92	0	3	0	0	3 264	
17	Kortedala 37:3 (T)	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	3 200	3 240	93	0	7	0	0	0	0	2 121	
18	Sandarna 20:3 (T)	Fotögatan 6	Göteborg	753	1 018	70	0	30	0	0	0	0	509	
19	Bergsjön 10:3 (T)	Meteorogatan 8-18	Göteborg	1 720	8 402	0	0	1	0	97	2	0	5 520	
20	Bergsjön 12:2 (T)	Nebulosagatan 8-18	Göteborg	1 718	8 271	0	0	0	0	98	2	0	5 433	
21	Pelargonian 6	Ågatan 18	Möln dal	9 677	3 979	4	32	64	0	0	0	0	2 477	
22	Lejonet 2	Hjelmarsörsg 24-32	Falköping	6 067	2 842	0	0	1	0	99	0	0	1 765	
23	Lejonet 3	Hjelmarsörsg 34-36	Falköping	6 061	3 962	0	0	2	0	98	0	0	2 429	
24	Skorpionen 1***	Hjelmarsörsgatan	Falköping	2 574	0								0	
25	Masthugget 5:11	Tredje Långg 36-42 m fl	Göteborg	5 578	16 727	2	1	1	0	95	1	0	14 392	
26	Masthugget 6:18	Andra Långg 26-30 m fl	Göteborg	5 194	16 255	13	13	1	0	67	6	0	14 437	
27	Masthugget 6:19	Andra Långg 32-34	Göteborg	3 141	13 360	21	4	0	0	75	0	0	10 996	
28	Bilen 14	Verkmästarevägen 5 B	Trollhättan	2 753	1 135	0	0	100	0	0	0	0	419	
29	Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 879	36	0	64	0	0	0	0	1 712	
30	Olivedal 5:28	Nordostpassagen 1-3, 9-19	Göteborg	3 002	11 922	4	0	0	0	66	30	0	10 364	
31	Olivedal 5:29	Nordostpassagen 21-31	Göteborg	2 154	7 110	15	0	1	0	69	15	0	5 444	
32	Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Möln dal	13 043	4 917	86	0	14	0	0	0	0	3 634	
33	Backa 22:7 (T)	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	14	0	86	0	0	0	0	1 323	
34	Backa 22:16 (T)	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	9	0	91	0	0	0	0	815	
35	Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Möln dal	8 749	6 442	21	0	79	0	0	0	0	2 850	
36	Bosgården 1:32***	Göteborgsvägen 91	Möln dal	5 800	0								0	
37	Balder 6	Allégatan 3	Borås	3 200	11 502	12	0	8	69	0	11	0	9 315	
38	Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotorget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	100	0	0	0	0	0	3 879	
39	Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	100	0	0	0	0	0	1 454	

S:A REGION VÄST	185 731	144 543	14	7	19	6	49	5	0	104 552
-----------------	---------	---------	----	---	----	---	----	---	---	---------

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

**) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion/lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

**) Endast mark

REGION ÖST

Fastighet					Uthyrningsbar		Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*	
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kk)		
40	Blålockan 25	Hamng 12-14/Storg 1-3	Linköping	2 638	5 748	24	9	0	0	67	0	0	5 250		
41	Brushanen 6	Vasav 1/St Larsg 12	Linköping	1 861	3 624	58	0	4	0	38	0	0	2 528		
42	Dykaren 16	Storgatan 32 A-B m fl	Linköping	2 003	4 722	18	35	23	0	24	0	0	4 195		
43	Trekanten 9	Adelswårdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	18	45	5	0	22	10	0	4 175		
44	Brushanen 1	Klostergatan 5 A-B	Linköping	1 830	3 412	44	0	31	0	25	0	0	1 941		
45	Ekkistan 9	Trånggatan 7	Linköping	805	440	0	0	11	0	89	0	0	296		
46	Svanen 9	Storgatan 20	Tranås	2 073	4 156	16	26	0	0	58	0	0	2 365		
47	Blyet 5 (T)	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	5	0	95	0	0	0	0	1 632		
S:A REGION ÖST				24 311	30 551	25	19	18	0	36	2	0	22 382		

REGION STOCKHOLM, ÖVRIGT

Fastighet					Uthyrningsbar		Uthyrningsbara arean (%)**							Fullt uthyrd*	
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kk)		
48	Hamnaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	5	0	0	0	95	0	0	1 331		
49	Väturen 10	Järnagatan 5-7	Södertälje	1 888	4 039	2	36	0	0	62	0	0	3 111		
50	Metallen 1	Skälängsgatan 3-13	Västerås	17 412	5 779	0	0	0	0	100	0	0	4 531		
51	Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	73	0	27	0	0	0	0	791		
52	Valhall Norra 21***	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0								0		
53	Nibble 1:134 (T)	Betongvägen 2	Hallstahammar	9 689	3 153	15	0	85	0	0	0	0	729		
54	Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	59	41	0	0	0	0	0	5 826		
55	Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	100		
56	Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	39	0	61	0	0	0	0	4 805		
57	Particentralen 8 (T)	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	100	0	0	0	4 443		
S:A STOCKHOLM, ÖVRIGT				60 855	33 467	23	12	23	12	30	0	0	25 667		

*) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt

**) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion / lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

***) Endast mark

REGION STOCKHOLM, MÄRSTA

Fastighet			Uthyrningsbar			Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kkr)	
58	Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	624	19	0	81	0	0	0	0	101	
59	Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	35 837	16 629	0	0	74	26	0	0	0	11 520	
60	Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	1	55	2	0	42	0	0	3 326	
61	Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	75	25	0	0	0	0	0	3 950	
62	Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	70	30	0	0	0	0	0	1 070	
63	Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	93	7	0	0	0	0	1 100	
64	Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	77	23	0	0	0	0	0	1 915	
65	Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	31	26	1	0	42	0	0	5 288	
66	Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	22	35	8	0	35	0	0	2 536	
67	Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	100	0	0	0	0	0	2 814	
68	Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	41	59	0	0	0	0	0	484	
69	Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	16	16	0	0	68	0	0	1 504	
70	Märsta 1:203***	Märsta Centrum	Märsta	39 253	0								250	
71	Steninge 8:313 (T)	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	0	0	0	100	0	175	
72	Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	45	0	55	0	0	0	0	2 430	
S:A MÄRSTA				102 481	45 393	20	23	33	10	13	1	0	38 463	

REGION STOCKHOLM, SPÅNGA

Fastighet			Uthyrningsbar			Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kkr)	
73	Robertsfors 3 (T)	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	6 715	25	20	55	0	0	0	0	4 250	
74	Robertsfors 4 (T)	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	65	0	0	35	0	0	0	5 024	
75	Rånäs 1 (T)	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	41	1	58	0	0	0	0	28 900	
76	Skebo 3 (T)	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	45	0	55	0	0	0	0	6 053	
77	Skultuna 1 (T)	Finspångsgatan 48	Spånga	7 985	3 929	35	0	65	0	0	0	0	3 450	
78	Skultuna 2 (T)	Finspångsgatan 46	Spånga	5 965	1 495	35	0	65	0	0	0	0	985	
79	Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	80	0	20	0	0	0	0	2 632	
S:A SPÅNGA				83 933	67 746	44	3	49	4	0	0	0	51 294	

REGION STOCKHOLM, VÄSTBERGA

Fastighet			Tomt- Uthyrningsbar		Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	areal (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	1999 (kkr)
80	Arbetslaget 1 (T)	Elektrav 83-85/ Lerkrogsv 13	Hägersten	8 000	8 251	50	0	50	0	0	0	0	6 006
81	Arbetslaget 2 (T)	Lerkrogsvägen 19	Hägersten	17 742	29 142	30	0	70	0	0	0	0	15 600
82	Timpenningen 5 (T)	Västbergavägen 32	Hägersten	7 680	13 005	10	0	90	0	0	0	0	7 169
83	Arbetsbasen 3 (T)	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Hägersten	6 263	1 400	0	0	100	0	0	0	0	670
84	Lönelistan 1 (T)	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Hägersten	4 192	3 700	10	0	90	0	0	0	0	2 648
85	Lönelistan 2 (T)***	Västbergavägen 18-20	Hägersten	2 702	0								0
86	Timpenningen 2(T)***	Västbergavägen 22	Hägersten	5 647	0								650
S:A VÄSTBERGA				52 226	55 498	26	0	74	0	0	0	0	32 743
S:A REGION STHLM				299 495	202 104	30	8	49	5	8	0	0	148 167

***) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt**

**) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion/lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

***) Endast mark

REGION GÄVLEBORG

Fastighet		Uthyrningsbar				Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd*
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7	2000 (kk)	
87	Norr 21:5	Drottninggatan 9	Gävle	11 376	41 686	8	46	0	0	0	5	41	26 350	
88	Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	100	0	15 000	
89	Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle	31 277	20 400	10	0	90	0	0	0	0	6 058	
90	Brynäs 11:6	S Fiskargatan 6	Gävle	943	1 880	0	0	7	0	93	0	0	1 129	
91	Brynäs 51:9	Första Tvärgatan 23	Gävle	1 604	1 609	0	0	0	0	100	0	0	1 204	
92	Brynäs 51:10	Andra Tvärgatan 24	Gävle	1 607	1 611	0	0	0	0	100	0	0	1 208	
93	Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	10	0	0	0	90	0	0	2 132	
94	Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	1	3	0	96	0	0	3 287	
95	Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	4	0	96	0	0	973	
96	Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	5	0	95	0	0	826	
97	Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	29	0	0	71	0	0	1 043	
98	Norrtull 27:9	N Kungsgatan 19	Gävle	433	660	0	15	0	0	85	0	0	540	
99	Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	100	0	0	796	
100	Väster 18:3	Skomakargatan 19	Gävle	652	388	0	0	0	0	100	0	0	274	
101	Väster 18:4	Skomakargatan 17	Gävle	650	413	0	0	5	0	95	0	0	258	
102	Söder 32:10	Brunnsgatan 71	Gävle	891	1 776	0	0	23	0	77	0	0	1 219	
103	Söder 32:13	Tullbomsgatan 18 A-D	Gävle	1 538	1 408	0	0	1	0	99	0	0	1 128	
104	Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	7	0	93	0	0	1 642	
105	Norr 36:1	Drottninggatan 32	Gävle	1 017	3 240	78	22	0	0	0	0	0	1 452	
106	Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	2	0	98	0	0	1 686	
107	Södertull 19:2	S Kungsgatan 52 A-B	Gävle	1 456	897	0	0	8	0	92	0	0	582	
108	Södertull 19:3	S Kungsgatan 54 A-B	Gävle	1 456	828	0	0	0	0	100	0	0	573	
109	Södertull 19:4	S Kungsgatan 56 A-B	Gävle	1 344	917	0	0	11	0	89	0	0	604	

S:A REG GÄVLEBORG	75 377	111 118	7	19	18	0	25	16	15	69 964
S:A SVERIGE	583 474	512 656	19	11	29	4	29	5	3	364 233

REGION NORGE

Fastighet			Uthyrningsbar			Uthyrningsbara arean (%)**								Fullt uthyrd* 2000 (tnok)
Nr	T = Tomträtt	Adress	Postort	T-area (m2)	area (m2)	1	2	3	4	5	6	7		
110	Ulvenveien 75 (T)	Ökern	Oslo	3 120	6 217	90	0	10	0	0	0	0	6 944	
111	Hoffsveien 17	Skøyen	Oslo	3 324	3 307	85	0	15	0	0	0	0	3 904	
112	Olav Ingstads Vei	Rud, Baerum	Oslo	5 259	4 774	25	0	75	0	0	0	0	3 130	
113	Holmaveien 20	Vøyenenga, Baerum	Oslo	29 700	10 030	40	0	60	0	0	0	0	8 033	
114	Krokationnsv. 15		Bergen	8 732	6 825	25	0	75	0	0	0	0	6 370	

S:A NORGE	57 135	31 153	49	0	51	0	0	0	0	28 381
S:A FP-KONCERNEN	633 609	543 809	21	10	31	3	27	5	3	

***) Hyra avser varmhyra + fastighetsskatt**

**) 1 Kontor 2 Butiker 3 Produktion / lager 4 Hotell 5 Bostäder 6 Utbildning 7 Parkering

***) Endast mark

Fastighetspartner
NF AB (publ)
och samtliga övriga
koncernföretag

Box 314
101 26 Stockholm
Drottninggatan 33
Tel: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 90
e-mail:
info@fastighetspartner.se

Fastighetspartner,
Göteborg
Värmlandsgatan 19
413 27 Göteborg
Tel: 031-14 62 60
Fax: 031-14 62 40

Fastighetspartner,
Linköping

Box 102
581 02 Linköping
Storgatan 32 A
Tel: 013-31 34 44
Fax: 013-14 25 70

Fastighetspartner,
Gävle

Norra Slottsgatan 7
803 20 Gävle
Tel: 026-12 46 30
Fax: 026-12 27 11

Fastighetspartner,
Märsta

Box 155
195 24 Märsta
Nymärsta Gränd 3
Tel: 08-591 215 65
Fax: 08-591 187 28

Fastighetspartner,
Ystad

Oscarsgatan 7
271 40 Ystad
Tel: 0411-102 80
Fax: 0411-189 15

Fastighetspartner NF AB (publ)

Box 314

101 26 Stockholm

Drottninggatan 33

Tel: 08-402 34 60

Fax: 08-402 34 90

e-mail: info@fastighetspartner.se
