

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2001.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt i Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per årsskiftet totalt 470.116 kvm. Andelen kommersiella fastigheter med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 77% av beståndet och resterande 23% utgörs av bostäder.

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 13,2 (26,7) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 29,2 (28,7), nedskrivningar om 2,0 (0) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 18,8 (29,1) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -7,8 (-3,1) MSEK, där resultatet är belastat med 8,3 (0) MSEK i nedskrivningar och gottskrivet med 10,0 MSEK genom att bolagets skuld till Compactor Fastigheter AB genom en uppgörelse nedsatts med motsvarande belopp.

Efter skatt uppgår koncernens resultat till 0,4 (23,6) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hyresintäkterna uppgick under året till 317,0 (339,5) MSEK. I jämförbart bestånd, dvs med hänsyn till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 14,2 MSEK. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd ökat med 15,0 MSEK. Detta beror främst på extraordinära underhållsarbeten i området Bergsjön utanför Göteborg där drygt 6 MSEK använts för att höja attraktionsgraden. Höjda priser för värme, el och v/a bidrar också till högre fastighetskostnader. Förvaltningsresultatet, d.v.s resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till -3,5 (-9,7) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Resultatutveckling per kvartal	2001 kv 4	2001 kv 3	2001 kv 2	2001 kv 1	2000 kv 4
Hyresintäkter mm	83,7	77,6	79,0	81,9	82,4
Fastighetskostnader	-34,5	-28,3	-35,5	-40,0	-36,5
Driftnetto	49,2	49,3	43,5	41,9	45,9
Avskrivningar	-7,3	-7,3	-7,9	-6,7	-6,6
Central administration	-3,4	-3,0	-4,0	-3,7	-3,1
Resultat vid försäljning mm	-7,5	0,0	26,4	-2,2	13,1
Rörelseresultat	31,1	39,0	58,0	29,3	49,3
Finansiella poster	-34,1	-36,5	-36,2	-37,4	-39,2
Resultat efter finansiella poster	-3,0	2,5	21,8	-8,1	10,1

VAKANSER

Under perioden har vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, på årsbasis sjunkit till 8,8% från 9,4%. I vakansgraden ingår tomställningar för projektutveckling med 1,5%.

PROJEKTFASTIGHETER

"FOLKANHUSET" VID ÖSTERMALMSTORG

Planerna för denna fastighet är rivning och nybyggnad av ett fyr-till femstjärnigt hotell som får ett av Stockholms mest attraktiva och centrala lägen. Fastigheten har tidigare använts för bostadsändamål, teater och butiker men är nu evakuerad. Detaljplane-ärendet bereds för närvarande i Stockholms kommun. Byggstarten beräknas till slutet av innevarande år. FastPartner och PEAB äger 50 % var av fastigheten.

VÄSTBERGA

I takt med Stockholms snabba expansion får Västberga, vid E 4:ans infart till Stockholm, ett alltmer centralt läge. Till detta bidrar även de goda kommunikationerna. Sandvik är FastPartners dominerande hyresgäst i det 55 000 kvm stora beståndet i Västberga. Under året har träffats ett avtal med Sandvik att bygga om 12 000 kvm som ska användas av Sandvik Coromant som ett högteknologiskt material- och forskningscentrum. Inflyttning sker våren 2003. Hyresavtalet löper på 15 år. Nuvärdet av de framtida hyresintäkterna uppgår till drygt 280 MSEK. För närvarande pågår förhandlingar med Sandvik om uthyrning av ytterligare ca 20 000 kvm. Dessa avtal avser ytor som till stor del redan idag hyrs av Sandvik. 15 000 kvm av Sandviks nuvarande ytor kommer att friställas och erbjudas till andra hyresgäster. Med den uppgradering av området som sker bl a genom Sandviksavtalen bedöms efterfrågan och därmed hyresnivåerna väsentligt öka. Beståndet i Västberga kan utökas med 60 000 kvm om befintliga byggrätter utnyttjas.

MÄRSTA CENTRUM

Märsta ligger intill Arlanda i en av Sveriges mest expansiva kommuner. Märsta Centrum som siktar till att bli ett fullvärdigt kommuncentrum har en uthyrningsbar yta på ca 28 000 kvm fördelade på ca 15 000 kvm butiker, ca 7 000 kvm kontor och ca 6 000 kvm bostäder. Befintliga hyresgäster är ca 20 specialbutiker, banker, Systembolaget, Posten, Apoteket bibliotek, polisen, Rätt Pris, restauranger m.m. I mitten av mars 2002 flyttar LP-varuhuset och Klädvaruhuset M in i drygt 4 000 kvm nyrenoverade lokaler. Märsta Centrum får ett utbud på varor och tjänster som väsentligt kommer att öka antalet besökande i centrumet. Successivt ska resterande butiksvakanser, ca 1800 kvm, fyllas med hyresgäster som kompletterar nuvarande etableringar för att nå en så bra butiksmix som möjligt.

FastPartners planer på att i JM:s regi låta uppföra fastigheter med bostadsrättslägenheter kvarstår, likaså att finna ett modifierat alternativ till inglasning av centrumet. Beträffande bostadsrätterna har kommunen i planändringsärendet kommit med invändningar som starkt försenat projektet. FastPartner kommer att driva ärendet vidare med hopp om att kommunen till sist inser fördelarna med att stärka boendeinslaget i centrumet.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har inga fastigheter förvärvats. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 16,0 MSEK.

Åtta fastigheter har sålts med en sammanlagd realisationsvinst på 18,7 MSEK.

I juni månad köpte Bostadsrättsföreningen Jakten fastigheten Masthugget 6:19 i Göteborg för 142 MSEK (10 600 kr/kvm). Försäljningen gav en vinst på 26,5 MSEK. Under första kvartalet 2001 såldes tre fastigheter i Gävle för 10,5 MSEK med en förlust om 2,2 MSEK. Under augusti såldes tre mindre fastigheter i Falköping utan resultat effekt. I Norge har en fastighet avyttrats med tillträde 2 januari 2002 med ett negativt resultat om 6 MSEK. Ovanstående köpeskillingar överstiger den interna avkastningsvärderingen i årsredovisningen 2000 med 17 MSEK.

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande: (MSEK)

Bokfört värde 010101 (inkl pågående arbeten)	3109,4
+Förvärv	0,0
+Investeringar i befintliga fastigheter	16,0
+Förändring pågående arbeten	1,1
-Försäljningar	-163,1
+/-Omräkning Norge	12,8
-Avskrivningar enligt plan	-29,2
Bokfört värde 011231 (inkl pågående arbeten)	2947,0

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inkl outnyttjad checkkredit om 0,4 (0,3) MSEK uppgick vid periodens slut till 21,6 (30,4) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2370 (2526) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2239 MSEK var per 2001-12-31 6,3% (6,1%).

LÅNESTRUKTUR (2001-12-31)

Löptid	Volym MSEK	Andel %	Medelränta %
2002	1784	79	6,5
2003	250	11	6,1
2004	37	2	7,4
2005	66	3	6,3
>2006	102	5	6,9
Totalt	2239	100	6,3

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, är

ett exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. De passiva investeringarna är placeringar som kan avyttras vid lämpligt marknadsläge. Riskkapitalverksamheten startade våren 2000 och affärsidén är att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden investera i och utveckla de bolag som nu ingår i riskkapitalrörelsen. Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 120 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2935 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka 4% i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital, vilket väl överensstämmer med ovanstående affärsidé. Nedskrivningar har gjorts med 6,3 MSEK för IT-bolag och 2 MSEK för varumärkesuppbyggnad (Svensk Vodkas konkurs). FastPartner har ej gjort annan värdering av investeringarna i riskkapitalportföljen än att i de bolag vilka ej bedöms kunna klara sin likviditet med egna medel anses ett nedskrivningsbehov föreligga.

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar.

LinkTech	12%
LinkMed	13%
Litium Affärskommunikation	25%
Luthor Industries AB	17%
Aktiv IT	25%
Sygn Software AB	49%
Alberto Biani	22%

LinkTech är ett lokalt baserat riskkapitalbolag med inriktning mot teknikorierade bolag i Linköpingsregionen. Bolagets affärsidé är att hjälpa högteknologiskt inriktade bolag till en snabbare och säkrare kommersialisering av sin teknik och kunnande.

LinkMed är ett riskkapitalbolag med investeringar inom medicinsk teknik och bioteknik. LinkMeds roll är att tillsammans med innovatörerna bidra till en snabbare och säkrare kommersialisering.

Litium Affärskommunikation har utvecklat ett modulärt system och en teknisk plattform för Internetbaserad affärskommunikation som innebär en större flexibilitet och ökad effektivitet av företags affärsprocesser samt en bättre integration med andra interna och externa IT-system.

Luthor Industries utvecklar och säljer beslutstöds-och kunskapshanteringssystem för företag i förändring.

Aktiv IT, som har genuina kunskaper om Internets möjligheter och användningsområden utvecklar nya, egna verksamheter med hjälp av Internet. Syftet är att sälja dessa verksamheter när de är mogna och lönsamma.

Sygn Software är en programvaruleverantör som erbjuder ett webbaserat virtuellt kontor inklusive struktur- och dokumenthantering.

Alberto Biani är ett modehus i Milano med egen design och tillverkning. Rörelsen har utvecklats väl under uppbyggnaden och nådde under år 2001 en omsättning på 65 MSEK med en vinst på 4 MSEK.

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.
 Beep Network AB
 Digital Cinema AB
 E-Tel Ltd. (tidigare Telephony.com)
 Snowdrops
 World of Internet AB

Resultat riskkapitalrörelsen

	MSEK
Intäkter	0,0
Nedskrivningar	-8,3
Finansiella intäkter	10,0
Räntekostnader	-9,5
Resultat	-7,8

INVESTERINGAR

FastPartner har under året investerat 9 MSEK i redan tidigare befintliga innehav och 1,5 MSEK i nya aktieposter (Luthor Industries). Härutöver har ett konvertibelt lån i Sygn Software konverterats till aktier (7 MSEK).

SKATTESITUATIONEN

Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Underskottsavdrag som finns i flera av koncernens bolag bedöms per 2001-12-31 uppgå till 1177 MSEK. Härvid har skattemyndigheten genom omprövningsbeslut underkänt vissa deklarerade avdrag.

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, s.k. temporär skillnad, uppgår till 1190 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om 520 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten, vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden, överstiga de bokföringsmässiga värdena med 670 MSEK.

Skattesituation

Deklarerade underskott	174	Temporär skillnad	1190
Ej deklarerade underskott	263		
Av skattemyndigheten underkända underskottsavdrag	740	Övervärde i HB/KB	-520
Delsumma	1177	Delsumma	670

Då osäkerhet föreligger kring värdet av 740 MSEK av ovanstående underskott kan någon uppskjuten skattefordran ej bokföras. Styrelsen gör heller inte bedömningen att någon uppskjuten skatteskuld behöver bokföras. För det fall att underskottet underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 65 MSEK. Detta belopp kommer att upptas såsom en ansvarsförbindelse i årsredovisningen.

Bolaget driver skatteprocesserna gällande de underkända underskottsavdragen vidare.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under året har 1.406.000 egna aktier återköpts till en genomsnittskurs om 6,51 kr/aktie, vilket bokförts mot fritt eget kapital.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i årsredovisningen för 2000 med tillägg av RR9.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2002-2003

Ordinarie bolagsstämma	24 april 2002
Delårsrapport per 31/3-2002	24 april 2002
Delårsrapport per 30/6-2002	22 augusti 2001
Delårsrapport per 30/9-2002	7 november 2002
Bokslutskommuniké för 2002	februari 2003

Stockholm den 21 februari 2002

Sven-Olof Johansson
 Verkställande direktör

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

Koncernens resultaträkning Belopp i MSEK	2001 1/1 – 31/12	2000 1/1 – 31/12	2001 1/10 – 31/12	2000 1/10 – 31/12	1999 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	317,0	339,5	78,9	82,4	353,6
Övriga intäkter	5,2	1,3	4,8	0,0	
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-63,1	-63,4	-17,6	-18,5	-70,3
Reparation och underhåll	-40,0	-31,6	-9,1	-7,4	-28,3
Fastighetsskatt	-12,0	-15,2	-1,8	-4,3	-16,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,7	-6,9	-1,5	-1,7	-6,8
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,5	-17,7	-4,5	-4,6	-16,1
Driftnetto	183,9	206,0	49,2	45,9	216,1
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-29,2	-28,7	-7,3	-6,6	-30,6
Bruttoresultat	154,7	177,3	41,9	39,3	185,5
Central administration	-14,1	-13,6	-3,4	-3,1	-14,8
Försäljning av fastigheter och andelar netto	18,8	31,1	-5,4	14,1	-12,1
Nedskrivningar	-10,3		-2,0		-0,5
Jämförelsestörande poster		6,0		-1,0	
Rörelseresultat	149,1	200,8	31,1	51,9	158,1
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar	0,8	1,0	0,2	0,2	1,0
Räntetäkter mm	12,3	1,6	11,1	0,8	3,2
Räntebidrag	0,0	1,1	0,0	0,0	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-156,8	-180,9	-37,8	-42,2	-182,0
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	5,4	23,6	4,6	8,1	-16,4
Skatt	-5,0	0,0	0,0		0,0
Resultat efter skatt	0,4	23,6	4,6	8,1	-16,4

Finansiella nyckeltal	2001 1/1 – 31/12	2000 1/1 – 31/12			1999 1/1 – 31/12
Soliditet %	22,4	20,7			19,0
Belåningsgrad %	76	77			77
Räntetäckningsgrad %	1,2	1,1			1,2
Synligt eget kapital/ aktie *)	13,3	13,3			13,0
Resultat/aktie *)	0,01	0,44			-0,31

*) Inkl återköpta aktier

Koncernens balansräkning Belopp i MSEK	2001-12-31	2000-12-31			1999-12-31
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	2947,0	3109,4			3516,5
Maskiner och inventarier	2,3	1,7			2,4
Finansiella anläggningstillgångar	165,8	162,3			39,4
Kortfristiga fordringar	56,5	149,4			31,4
Kassa och bank	21,2	30,1			22,2
Summa tillgångar	3192,8	3452,9			3611,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital	635,6	625,4			624,2
Fritt eget kapital	78,6	90,7			62,0
Avsättningar	6,2	6,2			1,1
Skulder till kreditinstitut	2243,8	2404,3			2699,1
Övriga långfristiga skulder	74,1	107,7			43,9
Kortfristiga skulder	154,5	218,6			181,6
Summa eget kapital och skulder	3192,8	3452,9			3611,9

Koncernens kassaflödesanalys	2001 1/1-31/12	2000 1/1-31/12	2001 1/10 -31/12	2000 1/10 -31/12	1999 1/1-31/12
Rörelseresultat	149,1	200,8	31,1	49,3	158,1
Justeringsposter	21,9	-1,3	15,1	-7,1	44,5
Summa	171,0	199,5	46,2	42,2	202,6
Finansnetto	-144,5	-178,2	-26,7	-41,4	-175,5
Summa	26,5	21,3	19,5	0,8	27,1
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	28,8	-80,8	-4,2	-46,6	11,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,3	-59,5	15,3	-41,8	39,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	150,1	287,1	22,3	167,0	94,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214,1	-219,6	41,6	-113,8	-131,4
Justerings för omräkningsdifferens	-0,2	-0,1	0,8	-0,6	-1,6
Förändring av kassa och bank	-8,9	-2,9	-3,2	10,8	0,3

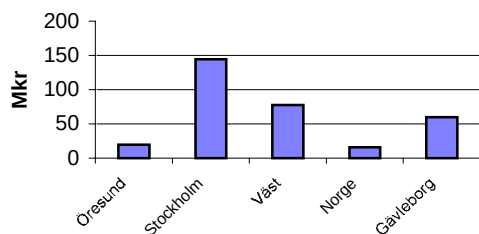
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2001 1/1 - 31/12	2000 1/1 - 31/12	
Hyresvärde, kr/kvm	756	727	
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	91,2	90,6	
Fastighetskostnader, kr/kvm	257	227	
Driftsöverskott, kr/kvm	430	418	
Bokfört värde, kr/kvm	6.530	6.430	
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	454.990	483.580	

Region (Belopp i MSEK)	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde (MSEK)	Direkt-avkastning %	Vakans %
Gävleborg	61,9	44,9	85	603,4	7,4	0,3
Öresundsregionen	19,0	10,9	24	177,7	6,8	1,1
Väst	74,4	31,8	117	674,0	4,9	9,1
Stockholm	138,4	96,0	210	1358,2	7,2	11,9
Norge	17,4	10,9	18	153,9	7,1	8,2
Justerings sålda fastigheter	5,9	0,7	23	131,2		27,8
Summa	317,0	195,2	477	3098,4		8,8

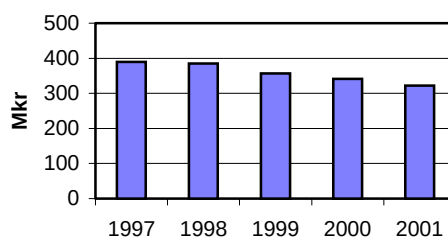
Eget kapital per 011231	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	88,3	67,1	23,6	716,1
Resultatdisposition		1,7	21,9	-23,6	0,0
Omräkning Norge		8,5	-1,6		6,9
Återköp egna aktier			-9,2		-9,2
Periodens resultat				0,4	0,4
Vid periodens slut	537,1	98,5	78,2	0,4	714,2

Aktiekapitalet är fördelat på 53.711.212 aktier á nom 10 kr varav 1.406.000 är återköpta.

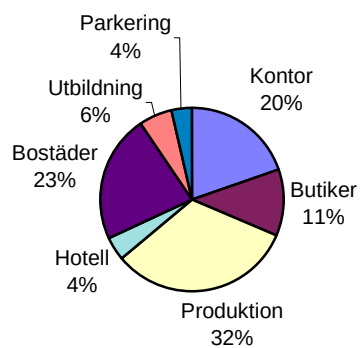
Fastighetsbeståndet

Hyresintäkter, region-
/områdesfördelade

Hyresintäkter



Ytor fördelade per lokaltyp



Ytor fördelade på region/område

