FastPartner

FastPartner
ÅRSREDOVISNING 2010

INNEHÅLL

01 Året i korthet
02 Detta är FastPartner
06 VD-ord
10 Case: Krejaren
12 Affärsidé, mål och strategi
14 Hallå Hyresgäst: Restaurang Gustavsbro
15 Marknad
18 Våra fastigheter
22 Regionsöversikt
23 Region Stockholm
28 Region Gävleborg
30 Region Väst
31 Finansiering och finansförvaltning
34 Risker
36 Hallå Hyresgäst: Sandströms Center
37 Ansvarsfullt företagande
39 Case: Fryshuset
40 Medarbetare
41 Aktien och aktieägarna
44 Fem år i sammandrag inklusive nyckeltal
45 Definitioner
46 Förvaltningsberättelse
50 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
51 Balansräkningar koncernen
52 Resultaträkningar moderbolaget
53 Balansräkningar moderbolaget
54 Förändringar i eget kapital
55 Kassaflödesanalyser
56 Redovisningsprinciper och noter
68 Bolagsstyrningsrapport
72 Årsredovisningens undertecknande
73 Revisionsberättelse
74 Ledning
75 Styrelse och revisorer
76 Fastighetsförteckningen

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 46–72.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2011–2012

Delårsrapport per 31 mars 2011	28 april 2011
Årsstämma 2011	28 april 2011
Delårsrapport per 30 juni 2011	23 augusti 2011
Delårsrapport per 30 september 2011	27 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012

ÅRSSTÄMMA

Välkomna till FastPartners årsstämma den 28 april 2011 klockan 16.00 på Summit, adress Grev Turegatan 30 i Stockholm.

Form och produktion Narva. **Text** Narva och FastPartner. **Foto** Jenny Hallengren, Max Plunger, Fryshuset och FastPartner. **Tryck** Litografia 2011.

2010

- Hyresintäkterna för verksamhetsåret uppgick till 414,1 (410,9) MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 198,6 (214,7) MSEK. Minskningen förklaras av att en hyresgaranti löpt ut samt av högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt år.
- Resultat efter skatt ökade med 473,7 MSEK till 508,3 (34,6) MSEK.
- Resultat per aktie blev 10,01 (0,68) kr.
- Balanserade vinstmedel i koncernen uppgick till 1 258,7 (851,9) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,30 (2,00) kronor/aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER 2010

JANUARI

- FastPartner tecknar ett 10-årigt hyresavtal med Swedbank omfattande 700 kvm i fastigheten Krejaren 2.
- FastPartner säljer fastigheten Particentralen 8 i Årsta.

FEBRUARI

- FastPartner tecknar ett 5-årigt hyresavtal med NCC Construction omfattande 1 000 kvm i fastigheten Näringen 10:4.
- Sverige vinner olympiskt guld i skidstafett efter en storartad laginsats.

MARS

- FastPartner säljer sin ägarandel om 60 procent i fastigheten Etuiet 85 i Linköping.

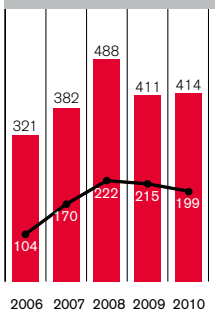
APRIL

- FastPartner tecknar ytterligare ett 10-årigt hyresavtal med Swedbank omfattande 1 283 kvm i fastigheten Krejaren 2.
- FastPartner tecknar ett 10-årigt hyresavtal med Regus omfattande 1 486 kvm i fastigheten Krejaren 2. I och med detta hyresavtal är fastigheten fullt uthyrd.
- Vulkanutbrottet på Island lamslår det europeiska luftrummet under några veckor.

NYCKELTAL	2010	2009	2008
Resultat, kr/aktie	10,01	0,68	–1,52
Utdelning, kr/aktie	2,30*	2,00	1,75
Eget kapital, kr/aktie	37,2	29,2	30,3
Soliditet %	32,3	29,6	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,5	2,7
Driftnetto, %	5,7	7,1	7,6
Avkastning på totalt kapital, %	13,1	4,9	0,5
Avkastning på eget kapital, %	30,1	2,3	–4,8

*Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2011 års vinstdisposition.

FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH HYRESINTÄKTER



MSEK

■ Hyresintäkter

– Förvaltningsresultat, rullande årsvis

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

KOMMENTARER TILL NYCKELTALEN

Resultat
Årets resultat uppgår till 508,3 (34,6) MSEK. Detta ger ett resultat per aktie om 10,01 (0,68) kronor för år 2010. Resultatet är det hittills bästa som FastPartner rapporterat.

Utdelning
Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,30 (2,00) kronor per aktie för 2010. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital
Eget kapital uppgår till 37,2 (29,2) kronor per aktie vid årets slut.

Soliditet
Soliditeten vid årets slut uppgår till 32,3 (29,6) procent. Efter föreslagen utdelning om 2,30 kronor/aktier kommer soliditeten uppgå till 30,3 procent som lägst.

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden uppgår till 3,8 (4,5) ggr. FastPartners strategi om att arbeta med korta räntor under 2010 har slagit väl ut.

Driftnetto
Driftnettot för år 2010 uppgår till 5,7 (7,1) procent.

Avkastning på totalt kapital
Avkastning på totalt kapital uppgår för året till 13,1 (4,9) procent. Förbättringen mot föregående år förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter under 2010.

Avkastning på eget kapital
För 2010 uppgår avkastningen på eget kapital till 30,1 (2,3) procent.

198,6 MSEK

FÖRVALTNINGS-RESULTAT

MAJ

■ FastPartner delar ut 101,5 MSEK till aktieägarna, vilket motsvarar 2 kr/aktie.

JUNI

■ Kronpinsessan Victoria och Prins Daniel gifter sig.

JULI

■ Fastigheten Krejaren 2 blir Green Building-certifierad.

■ FastPartner refinansierar ett lån om 489 MSEK med kort räntebindning.

■ Riksbanken höjer reporäntan med 0,25 procent från den rekordlåga nivån om 0,25 procent till 0,5 procent.

■ Spanien vinner fotbolls-VM efter att ha besegrat Holland med 1-0 i finalen.

AUGUSTI

■ FastPartner tecknar ett 5-årigt hyresavtal med Ahlsell omfattande 2 000 kvm i fastigheten Märsta 19:2.

■ FastPartner tecknar ett 5-årigt hyresavtal med Selga omfattande 1 000 kvm i fastigheten Näringen 10:4.

■ FastPartner säljer fastigheten Krejaren 4 på Östermalmstorg i Stockholm till en nybildad bostadsrättsförening.

■ Efter en lång tids rykten skriver Zlatan på för AC Milan.

■ FastPartner tecknar en avsiktsförklaring med Sigtuna kommun om att bygga ut och förnya Märsta Centrum.

SEPTEMBER

■ FastPartner tecknar ett 5-årigt hyresavtal med Electroengine Production omfattande 12 100 kvm i fastigheten Näringen 10:4.

■ FastPartner refinansierar ett lån om 450 MSEK med kort räntebindning.

■ Riksbanken höjer reporäntan med 0,25 procent till 0,75 procent.

■ Alliansen vinner valet och får fortsätta att regera de kommande fyra åren.

■ FastPartner säljer fastigheten Backa 22:16 i Göteborg.

OKTOBER

■ FastPartner emitterar ett icke säkerställt 5-årigt obligationslån om 300 MSEK till en fast ränta om 6,75%.

■ Riksbanken höjer reporäntan med 0,25% till 1,0%.

■ FastPartners aktiekurs når all time high med 51,5 kr. Börsvärdet uppgick då till drygt 2,6 Mdr.

NOVEMBER

■ FastPartner säljer fastigheten Backa 22:7 i Göteborg.

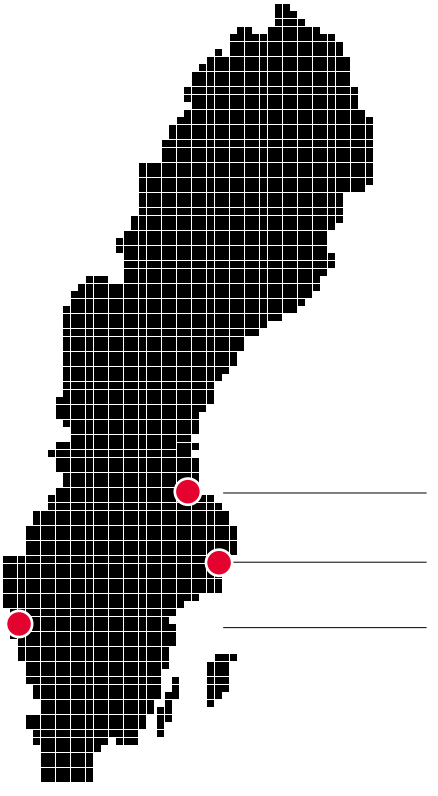
DECEMBER

■ FastPartner säljer fastigheten Hammaren 12 i Södertälje till en nybildad bostadsrättsförening.

■ FastPartner förvärvar fastigheterna Alvesta 13:27 i Alvesta och Smedjan 8 i Norrköping

■ FastPartner förvärvar universitetet i Norrköping som består av två fastigheter.

■ Riksbanken höjer reporäntan med 0,25 procent till 1,25 procent.



FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vårt fastighetsbestånd är främst fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm och Gävle. Lokalerna är i första hand anpassade för verksamhet inom kontor, produktion och/eller lager, det vi kallar kombinationslokaler.

Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter deras behov och önskemål. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Region Gävleborg
Region Stockholm
Region Väst

414,1 MSEK

HYRESINTÄKTER

5 099,4 MSEK

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2010-12-31

Koncernen	**2010**	2009	2008	2007	2006
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	5 099,4	4 428,8	4192,6	3 943,5	3 177,1
Hyresintäkter, MSEK	414,1	410,9	488,2	381,5	320,5
Driftnetto, MSEK	246,7	264,2	345,3	252,7	190,5
Uthyrningsgrad, %	89,1	91,3	91,5	90,3	89,0
Area, tkvm	523,4	491,1	483,0	475,3	440,8

YTFÖRDELNING

Koncernen

- Produktion/Lager 63 %
- Kontor 23 %
- Butiker 8 %
- Bostäder/Hotell 2 %
- Övrigt 4 %

Fastighetsbolaget där allt är möjligt

Vi på FastPartner tycker om att tänka annorlunda och finna lite smartare lösningar. Det är kanske en enklare, mindre formell syn på vad som är bra fastighetsförvaltning. Men det har visat sig stämma väl överens med våra hyresgästers behov och önskemål. På FastPartner har vi alltid varit noga med att lyssna på våra hyresgäster. Vi är ett fastighetsbolag som utmärks av flexibilitet och bra relationer med hyresgästerna. Det har gett oss en förmåga att omsätta våra hyresgästers behov till effektiva fastighetslösningar. Det gör oss till ett fastighetsbolag där det mesta faktiskt går. Om man bara vill.

Vi är långsiktiga i allt vi gör

På FastPartner är vi experter på att följa med i våra kunders olika utvecklingsstadier och anpassa kundernas lokaler.

- Våra kunder är till största delen företag. Och företag utvecklas.
- Vi ser alltid på våra fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv.
- En bra affär börjar alltid med en bra relation. Bra relationer tar tid att bygga upp.

Vi får saker att hända

En viktig del i vårt arbetssätt är att vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Lika viktigt är att vi agerar snabbt. Vår snabbhet är en konkurrensfördel.

- Vi har minimerat den tid som går till planeringsprocessen i nya fastighetsprojekt.
- Genom egen drift av våra fastigheter kan vi snabbare än andra lösa stora och små problem för våra hyresgäster.
- En hyresgäst till FastPartner möter alltid en beslutsmässig person.
- Vi är snabba med att finna nya hyresgäster.

Vårt engagemang är vår styrka

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

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

SVEN-OLOF JOHANSSON

Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen och LinkMed AB.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 38 254 000 (förra året: 38 254 000).

DET GÅR INTE SOM TÅGET

Sorry SJ, i år är FastPartners aktieägare nöjdare än er aktieägare.

Förra året fick FastPartners årsredovisning, i en branschtidning, guldstjärna för det informativa innehållet. Ytterligare resurser har nu lagts ned för att förbättra innehållet i årsredovisningen 2010 som dessutom innehåller reflektioner över vad som kan komma att ske.

Resultatet av en VD:s slit på kontoret kan stå sig slätt jämfört med vad olika omvärldsfaktorer kan ställa till med. Styrån måste numera på ett helt annat sätt än tidigare befinna sig i globaliseringens svallvågor.

Företagets livskraft beror ändå ytterst på de prestationer och den idérikedom som alla involverade i företaget bidrar med. Facit för 2010 håller nu läsaren i sin hand. Redan i inledningen vill jag framhålla, utan att frånta läsaren spänningen, att jag både som VD och aktieägare i bolaget känner stor tacksamhet gentemot alla som har arbetat med och för FastPartner under det gångna året. Jag är också stolt över att FastPartner lyckats uppnå ett förvaltningsresultat 2010 på 198,6 MSEK och har en målsättning att öka förvaltningsresultatet till 300 MSEK på rullande årsbasis senast vid slutet av 2012.

Vidare att det obligationslån på 300 MSEK som FastPartner utgav under 2010 övertecknades flera gånger om och genererade flera intressanta fastighetsaffärer. Jag ser också med glädje fram emot hur vi de kommande åren ska omvandla våra drygt 200 000 kvadratmeter byggrätter till hyresgenererande ytor. Dessutom är FastPartners ekonomiska resurser så starka att ytterligare förvärv i storleksordningen en och en halv miljard kronor ligger i affärsplanen om rätta objekt till rätt pris kommer ut på marknaden.

Att marknaden visar ett stort förtroende för bolaget ökar naturligtvis ansvaret för bolagets framtida affärer.

FastPartneraktien har under 2010 stigit från 31,8 till 46,9 kronor eller 47,5 procent, SIX generalindex 21,4 procent.

Valet 2010

Självklart är att riksdagsvalet 2010 var en omvärldsfaktor som påverkar de villkor under vilka företagandet i landet ska bedrivas och därmed också hur vår välfärd ska utvecklas. Min inställning som tidigare redovisats i denna spalt är att det var mycket viktigt att alliansen återvaldes. Detta för att bryta de socialdemokratiska maktstrukturerna som byggts upp under ett mycket långt regeringsinnehav.

En stor fara är att oppositionen nu ligger i spillror. Jämbördiga styrkeförhållanden är den bästa garantin för en fungerande demokrati. Otaliga socialdemokratiska eftervalsanalyser och kriskommissioner arbetar nu frenetiskt med att få svar på frågan ”Vad var det som hände?” Varför så mycket spekulerande då det enkla svaret helt enkelt är att väljarna hellre ville ha en trygg Borg än en Röd ros från öst. Att sedan partiledaren och den ekonomiske talesmannen strax efter valet gick ut och meddelade att de egentligen inte vill genomföra den ekonomiska politik de gick till val på är uppseendeväckande. Att återskapa ett förtroende efter sådana avslöjanden tär kanske mer på förtroendekapitalet än en valförlust. Ett partiledarbyte räcker inte för en lyckosam återkomst. Laget måste förnyas och föryngras på flera platser och det gäller att hitta spelare som inte lever av politiken utan för politiken. Samtidigt måste också politiken anpassas till här och nu och inte till där och då.

Moderaterna har varit framgångsrika de senaste åren. Efter över fyra år vid makten och ett vunnet återval lurar faran. Ödmjukheten kan få sig en knäck och övertron på sig själva kan slå rot. Tendenser till att låta sitt eget parti gå före alliansen finns redan. Det blir inga nya valvinster om inte alla i alliansen känner att de har en reell möjlighet att påverka regeringspolitiken. Om nu socialdemokratin skulle dra sig åt mitten och några av allianspartierna är missnöjda med demokratin i alliansen så kan det i nästa val bli självmål för moderaterna.

Sedelpressar

Förra året ägnades stort utrymme i denna spalt åt den fiktiva prissättningen som råder såväl i privat- som affärslivet. Ett exempel av flera var oljan som i stor utsträckning prissätts efter kostnaden att framställa förnybar energi och inte efter vad det kostar att utvinna och leverera oljan med en normal affärsvinst. En ytterligare komponent som driver upp oljepriset är att den handel av olja som sker på derivatmarknaden, och utgör endast promillen av den totala oljeförsäljningen, har en helt avgörande påverkan på oljepriset.

Om en bagare fick tillämpa samma prissättning och försäljningsmetod som statens Vattenfall skulle en lussebulle med saffran vägas och prissättas efter kilopriset på saffran. Priset blir då 3 750 kronor per bulle och alla kunder skulle dessutom vara tvungna att köpa en bulle. Så tar i alla fall Vattenfall hem degen för att med gott samvete kunna driva svenska folkets brunkolsverk utomlands.

Under det gångna året har sedelpressarna som gått i treskift blivit något av de fiktiva värdenas moder. Ett lands eller ett gemensamt valutaområdes valuta har tidigare främst värderats utifrån landets underliggande ekonomiska styrka som då har mätts framförallt genom förhållandet mellan intäkter och kostnader. Att överutnyttja sedelpressarna ledde förr alltid till en svagare valuta.

USA

Den stora finanskrisen som tog sin början 2008 har slutligen inte lösts utan endast dämpats med ekonomiska åtgärder. I USA har dessa åtgärder skett framförallt med nytryckta sedlar. En av orsakerna till detta är att räntevapnet vridits ur politikernas händer genom att räntan redan ligger på nästan noll. De nytryckta sedlarna har i stor utsträckning använts via Federal Reserve för förvärv av obligationer utställda av amerikanska staten. På detta sätt skapas en likviditet i den långa obligationsmarknaden och sätter samtidigt en press nedåt på obligationsräntan. Det gör i sin tur det möjligt för amerikanska staten att låna upp pengar till ett billigt pris. Under den senaste 12-månadersperioden har stimulansåtgärder i form av QE1 (quantitative easing) omfattade 1 800 miljarder dollar och QE2 omfattande 600 miljarder dollar ställts ut, totalt 2 400 miljarder dollar vilket motsvarar drygt 20 procent av USA:s BNP!

Det var med spänning och glädje som Östermalmsborna beskådade den nya byggnaden med dess svart-vita glasfasader och abstrakta björkstammar.

Min bedömning är att när QE-programmen upphör under juli månad i år kommer på sikt en höjning ske med 1,5–2 procentenheter av den amerikanska statens upplåningskostnader. Med automatik följer då att budgetunderskottet ökar med ytterligare cirka 4–5 procent att läggas till det redan befintliga underskottet på 12–13 procent av BNP. Jämfört med USA, i en sådan uppkommen situation, framstår Grekland som rena rama spargrisen.

Ett USA med denna ekonomiska ryggsäck och räntenivå får säkert mycket negativa konsekvenser för aktiemarknaden i USA. En svag börs skapar alltid ett negativt stämningsläge hos de amerikanska konsumenterna vars konsumtion står i direkt relation till antalet nyskapade arbetstillfällen. Konsumtionen kommer också hämmas av stigande bensin- och andra energikostnader samt inte minst stigande livsmedelskostnader. Dessa förhöjda kostnader kan inte kompenseras på en stagnerande lönemarknad.

En åtgärd som skulle förbättra USAs ekonomi vore utan tvekan att öka intäkterna genom skattehöjningar. Detta verkar dock inte aktuellt då den nya maktbalansen i kongressen gör att skattehöjningar nog inte står på agendan.

Kina

En annan sedelpresskramare är Kina vars BNP motsvarar 45 procent av USAs men har ändå lyckats komma upp i en sedelmängd som är tre gånger större än USAs. I relativa termer är penningmängden sex gånger större i Kina och då talar jag om den officiellt redovisade penningmängden.

Det finns en vedertagen modell i Kina att låta sedelpressarna lösa ekonomiska kriser och finansieringsproblem. Den kinesiska valutan bedöms nu av västvärlden att vara

undervärderad och Kina uppmanas därför att skriva upp valutan gentemot dollarn.

Tänk tanken att Kinas valuta idag i stället skulle vara övervärderad så förstår man bättre Kinas iver att investera i utländska tillgångar som till exempel i amerikanska, grekiska och irländska statsskulder, mark, fastigheter, företag, gruvor, hamnar, råvaror etc etc. Glöm inte heller att anledningen till att den kinesiska exportindustrin är så konkurrenskraftig beror till stor del på statens omfattande subventioner. Subventionerna avser energi, lokaler, på vissa områden arbetskraft, insatsvaror med mera. Den konkurrenskraftiga kinesiska exportindustrin kan ge sken av att valutan är stark men risken är att det också kan vara ett bländverk.

Sverige

Om internationella konjunkturer bromsas in påverkar detta Sveriges ekonomi inte minst med hänsyn till landets exportberoende. Riksbanken får då återigen ompröva sin räntebana med sjunkande räntor som följd.

I dagsläget indikerar Riksbanken att den nuvarande reporäntan, 1,5 procent, fortlöpande ska höjas för att nå en nivå i början av 2013 på 3,75 procent. Det är min bedömning att reporäntehöjningar i denna förväntade konjunkturuppgång får mycket större åtstramningseffekter än tidigare. Detta beroende dels på att hushållens bostads- och konsumtionskrediter i volym är betydligt större än tidigare och till övervägande del löper med korta räntebindningstider samt dels att ränteskillnaden mot Fed Fund rate och ECB:s styrränta blir så stor att kronan förstärks och skadar svensk exportindustri. Detta ger avkylningseffekter för både hushåll och industrier betydligt snabbare än vad Riksbanken räknat med samtidigt som det importerade inflationstrycket minskar genom den starka kronan. Detta innebär att räntebanan kommer att bryta av nedåt tidigare än beräknat. Jag bedömer detta scenario som det mest troliga och mot denna bakgrund kommer FastPartner till övervägande del fortsätta att arbeta med korta räntebindningstider för låneportföljen.

FastPartners avtal med Fryshuset har löpt ut och ett nytt avtal har träffats för de tre kommande åren.

Fryshuset

FastPartners avtal med Fryshuset har löpt ut och ett nytt avtal har träffats för de tre kommande åren. FastPartner ökar sitt engagemang för att investeringen ger en så betydande avkastning. När det finns vinster att disponera stora som små är det alltid rätt att låta någon del gå till de som har en utsatt situation. Stiger vinsterna stiger också förutsättningarna att hjälpa.

Jag upplever det som att en insats för Fryshuset ger dubbel verkan. Insatser på individnivå ger också positiva effekter för samhället. De utsattas problem kan inte enbart lösas med skattemedel. Fryshusets insatser ger varje år oerhörda besparingar för samhället. Kanske politikerna borde räkna fram och ge offentlighet åt de ekonomiska besparingar samhället gör tack vare Fryshusets verksamhet. Det blir skevt om samhället bara redovisar vilka allmänna medel som avsatts till Fryshusets verksamhet utan att samtidigt redovisa vad denna kostnad får för positiva effekter för samhället på utgiftssidan.

Alla Fryshusets aktiviteter med både egen personal och frivilliga ideellt arbetande personer kan räknas i tusentals timmar. Att få en enda arbetslös kriminell att i stället bli inkomsttagare kan innebära många miljoner sparade kronor för samhället per år. Det är sådana insatser som Fryshuset och liknande verksamheter tycks vara oerhört lämpade för då samhället gått bet eller helt enkelt inte haft tillräckliga resurser. Dessa insatser görs oavbrutet under årets alla dagar och nätter.

Jag har haft förmånen av att få medverka i några av Fryshusets aktiviteter för att hos ungdomar skapa självtillit, egenvärde och entreprenörsanda. På något förunderligt sätt lyckas Fryshuset åstadkomma respekt och förståelse hos dessa ungdomar och ge dem en känsla av att allt är möjligt.

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

Stockholm i mars månad 2011
Sven-Olof Johansson

INFLYTTAT OCH KLART

FastPartners flaggskepp Krejaren färdigställdes under vintern 2010/2011 och består idag av toppmoderna handels- och kontorslokaler. Alla lokaler är uthyrda och det nybyggda huset kommer väl till sin rätt på en av Stockholms mest välkända handelsplatser Östermalmstorg.

I januari 2010 flyttade Åhléns in i specialanpassade lokaler och varuhuset öppnades i mars.

– Läget är självklart för oss. Östermalmstorg är en välbekant handelsplats och de moderna lokalerna erbjuder stora möjligheter – detta är inget vanligt Åhlénsvaruhus. Vi har i Krejaren 4 100 kvadratmeter, modernare lokaler och fler märkestillägg än i stort sett alla andra våra varuhus, säger Thomas Lampinen, tf chef för Åhlénsvaruhusen.

I maj 2010 anslöt private equity-investeraren Segulah, i juni och september flyttade Swedbank in och i november tillkom Regus, världens största leverantör av kontorshotellstjänster.

Lyft för Östermalmstorg

Den nya fastigheten består av flexibla lokaler med generösa ljusinsläpp, vackra innergårdar och terrasser. Fastigheten har inneburit ett stort lyft för det klassiska torget och intresset har varit mycket stort, både från köpmän och från allmänhetens sida. Genom tredimensionell fastighetsbildning delades Krejaren i två fastigheter, Krejaren 2 med kommersiella lokaler och Krejaren 4 med bostadsrätter.

Under tredje kvartalet 2010 såldes den senare till bostadsrättsföreningen enligt plan och nu äger FastParner således Krejaren 2 med handels- och kontorslokaler. Alla lokaler är uthyrda och från och med första kvartalet 2011 genererar alla hyresavtal full hyra.

Miljöcertifiering

Under 2010 blev Krejaren Green Building-certifierad vilket innebär att den förbrukar 25 procent mindre energi jämfört med Boverkets byggregler för nybyggnad (BBR). EU Green Building är ett EU-program som lanserades av EU-kommissionen 2004 för att ge offentligt erkännande av bygg- och fastighetsföretags arbete med energieffektivisering.

FAKTA

Kvadratmeter:
8 600

Region:
STOCKHOLM

Fastighet:
KREJAREN 2

Hyresgäst:
ÅHLÉNS M FL

Åhlens hyr samtliga handelsytor (T-baneplan, gatuplan samt plan ett). Segulah, Swedbank och Regus hyr kontorsytorna.

FASTIGHETSCHEF SVANTE HEDSTRÖM:

Äntligen börjar Krejaren bli färdig! Det har varit en lång resa från förvärvet av ”Folkanfastigheten” 1999 till färdigställandet under 2010/2011. Nu har vi sålt bostadsrättsdelen till föreningen och vi har alla lokaler uthyrda. Vi är väldigt stolta och nöjda över alla de hyresgäster som valt att flytta in hos oss. Utöver detta känns det riktigt kul med miljöcertifieringen då den är ett kvitto på att vi aktivt rör oss mot ett mer miljö- och energieffektivt sätt att bedriva vår verksamhet.

Vi är väldigt stolta och nöjda över alla de hyresgäster som valt att flytta in hos oss.

Regus
Swedbank
Rea
ÅHLÉNS

Strategin bygger på starka relationer

Fastigheterna är inte det enda som gör FastPartner till en vinnare. Det är framförallt sättet vi arbetar på och hur vi bygger relationer med våra hyresgäster. Det är genom ett nära samarbete med våra hyresgäster vi har skapat en stark position inom vårt segment. Den täta dialogen med hyresgästerna gör att vi kan ligga steget före och skapa de mest attraktiva lösningarna.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna på sidan 13 tillsammans med utfallet för 2010.

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med 73 procent av ytan i Stockholmsregionen och 23 procent av ytan i Gävleregionen.

FÖRVALTNINGS-STRATEGI

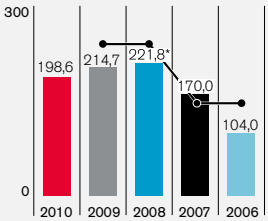
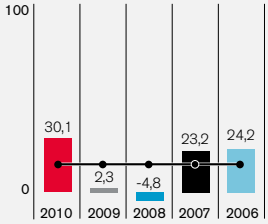
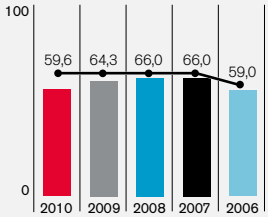
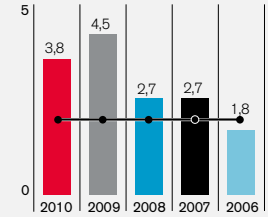
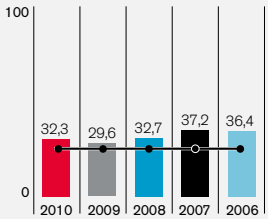
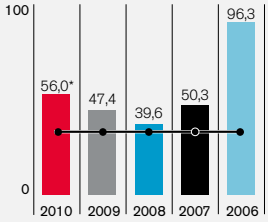
FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med och försöka erhålla konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGS-STRATEGI

FastPartner investerar främst i lager-, kontor- och logistikfastigheter. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna.

FINANSIERINGS-STRATEGI

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

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2010	Historisk måluppfyllelse	Enhet
Förvaltningsresultat	Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 300 MSEK vid slutet av år 2012.	Förvaltningsresultatet uppgick till 198,6 MSEK. Förvaltningsresultatet minskade till följd av att en hyresgaranti löpt ut samt av högre värme- och snöröjningskostnader.		**MSEK** — Mål * Inklusive engångsersättning om 67,8 MSEK
Avkastning på eget kapital	Avkastning på egt kapital ska uppgå till minst 15 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 30,1 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 15,0 procent per år.		**%** — Mål
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65 procent. From år 2011 är detta mål höjt till minst 70 procent.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 59,6 procent.		**%** — Mål
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 3,8 ggr. Räntetäckningsgraden minskde något under året till följd av att Riksbanken höjt reporäntan med 1,0 procent under 2010.		**ggr** — Mål
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 32,3 procent. Soliditeten ökade under året till följd av det starka förvaltningsresultatet.		**%** — Mål
Utdelning	Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.	Den föreslagna utdelningen uppgår till 56,0 procent av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.		**%** — Mål *Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2011 års vinstdisposition.

HALLÅ HYRES-GÄST

LYCKAD UTBYGGNAD I GÄVLE

FAKTA

Kvadratmeter:
360

Region:
GÄVLEBORG

Fastighet:
VÄSTER 4:3

Hyresgäst:
RESTAURANG GUSTAFSBRO

Restaurang Gustafsbro erbjuder dagens lunch, catering och hyr ut lokalen för fest. Restaurangen är beläggen vid Gavleån och i nära anslutning till kontor och industriområde.

FastPartner strävar efter att arbeta nära sina hyresgäster, stora som små, och tillsammans med dessa finna lösningar på önskemål kring lokalernas utformning. Restaurang Gustafsbro ville expandera och i augusti 2010 blev utbyggnaden klar. 90 matplatser blev 150.

■ Restaurang Gustafsbro ligger i Gustafsbro företagspark i Gävle och erbjuder lunch, catering och skräddarsydda paket för fest och bröllop. Läget i företagsparken vid Gävles västra infart från E4 och riksväg 80 och de goda parkeringsmöjligheterna ger ett ständigt inflöde av förbipasserande lunchgäster.

Det nya avtalet som förhandlades fram innebar att Restaurang Gustafsbro genom ett delfinansieringsavtal bekostade 10 procent av investeringskostnaden och ny inredning.
– Vi försöker alltid att hjälpa våra hyresgäster. En bra lunchrestaurang gör området mer attraktivt och det gynnar alla parter, säger Anders Svensson, regionchef på FastPartner i Gävle.

Restaurangen kunde hålla öppet största delen av ombyggnadstiden och i augusti var ombyggnaden klar. Restaurangen har blivit mycket populär och uppskattad inom området.
-FastPartner har hjälpt oss otroligt mycket i detta och det är vi väldigt glada för, säger Claes Abrahamsson, en av två ägare till restaurangen.

Genom Stockholms snabba expansion blir FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm alltmer centralt beläget

FastPartner erbjuder kommersiella fastigheter med en hög grad av anpassning utifrån våra kunders önskemål. Stora delar av FastPartners fastighetsinnehav ligger i företagsområden i Stockholm där hyresmarknaden historiskt har varit relativt stabil, även i konjunktursvängningar. Det bidrar naturligtvis till FastPartners positiva utveckling.

Med ett stort antal byggrätter kan vi bjuda in hyresgästerna till delaktighet i byggprocessen från start och lokalerna kan skräddarsys efter kundernas behov.

Marknaden har tagit fart

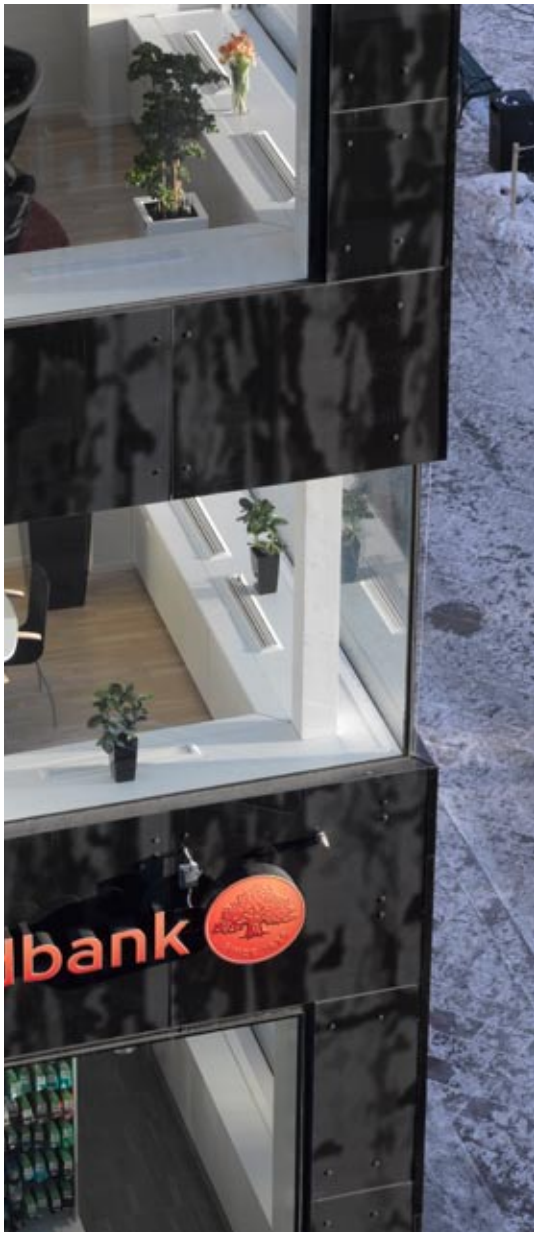
Den svenska fastighetsmarknaden har återhämtat sig i takt med landets ekonomi. Bakom den generellt sett positiva utvecklingen ligger det faktum att den svenska krisen i stor utsträckning var en kris för industrin och de orter som var direkt beroende av denna. Orter med fokus på tjänsteproduktion, vilket i hög grad gäller Stockholm, klarade sig betydligt bättre. Det satte tydligt avtryck på fastighetsmarknaden. Den befarade kraftiga ökningen av kontorsvakanser uteblev. Fastighetsaffärerna tog fart under året enligt en undersökning som Fastighetsägarna genomfört. Hyrorna har generellt sett varit stabila och det låga ränteläget har hållit nere kostnaderna.

På marknaden för kontorslokaler, och då med betoning på Stockholms city, där FastPartner endast finns representerad med fastigheten Krejaren på Östermalmstorg, var svängningarna i hyresnivåer ändå generellt mer märkbara under lågkonjunkturen än för fastigheter riktade mot annan företagsamhet. Under 2010 blev nivåerna mer stabila. För FastPartner överträffade 2010 förväntningarna och vi har under året haft betydligt fler förfrågningar från nya hyresgäster än under 2009 och uthyrningen har ökat väsentligt.

Faktorer som spelar in är att nya företag hyr och att befintliga hyresgäster expanderar.

Omvandling i ett historiskt perspektiv

I ett historiskt perspektiv har många äldre industriområden omvandlats till områden med bostäder och till viss del kontorslokaler. Detta får till följd att kvarvarande företagsområden med närhet till staden får en ökad efterfrågan. Företag



TRENDER

Hyresgästers tydligare intresse för fastigheter med miljöprofil

Ökad närvaro hos kunderna

Effektivare lokaler

Större konkurrens

TR-konsulter

med behov av lokaler för produktion, kontor, lager och service har då ett mindre urval att välja på om de inte vill flytta långt från city. Exempel på detta är ett flertal industriområden i Bromma/Ulvsunda och Mariehäll. Historiskt sett kan även Hammarby sjöstad och Liljeholmen nämnas.

Anpassade lokaler

FastPartner erbjuder lokaler som är anpassade till flera olika verksamheter. Lokalerna kan rymma både produktion, logistik, kontor, lager och service, det vill säga så kallade kombinationslokaler.

Vi har oftast flera fastigheter inom samma arbetsområde. Därför kan vi följa med i kundens utvecklingsfaser och möta de behov som uppstår, oavsett om det handlar om mindre, större eller helt enkelt annorlunda lokaler.

Dialogen med kunderna har även bidragit till att vi kunnat bygga upp de kringtjänster som vi erbjuder, exempelvis finansiella lösningar för hyressättning i samband med ombyggnad eller anpassning av lokalerna.

Trender i sikte

En tydlig trend är hyresgästernas ökade miljömedvetenhet vilket tar sig uttryck i allt fler förfrågningar om fastigheternas miljöprofil. Företag i city, och även i ytterstadens företagsområden, använder i allt större utsträckning TR-konsulter (Tenant Representation). Detta är konsulter som bistår företagen i att hitta lämpliga lokaler, istället för att företagen själva bearbetar hyresmarknaden.

För en framgångsrik fastighetsförvaltning behövs idag och i framtiden en allt större närvaro till hyresgästerna, större lyhördhet samt snabbhet i nyuthyrning och lokalanpassning.

Dessutom ser vi ett starkare fokus på utökad säkerhet inom förvaltningsområdena. Behovet av effektivare lokaler med hänsyn till såväl ekonomi, hyresgästanpassning som miljö blir alltjämt tydligare.

Vi ser även en ständigt större konkurrens. Det gäller att hela tiden ligga steget före och snabbt uppfylla kundens krav på allt från flexibla hyreslösningar till tillräckliga takhöjder. Detta leder till större utmaningar för FastPartner. Det ger oss även en möjlighet att nå konkurrensfördelar eftersom vi förvaltar med våra egna medarbetare och därmed har lättare att snabbt anpassa oss till trenderna på bästa möjliga sätt.

BYGGRÄTTER FRAMTIDENS GULDKORN

FastPartner har i sitt fastighetsbestånd 200 000 kvadratmeter byggrätter. Fullt utbyggt skulle dessa kunna öka FastPartners yta för både befintliga och nya hyresgäster. Med ett stort antal byggrätter kan vi bjuda in hyresgästerna till delaktighet i byggprocessen från start och lokalerna kan skräddarsys efter kundernas behov.

FastPartner fokuserar på kommersiella fastigheter. Vi äger och utvecklar egna fastigheter. Dessutom förvaltar vi själva vårt bestånd som framför allt finns i regionerna Stockholm med 73 proent av ytan och Gävleborg med 23 procent. Vår framgång beror på långsiktigt engagemang, tydlig information och korta beslutsvägar.

Lyssna och leverera

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar fastigheter på expansiva orter. Vi vänder oss främst till företagare med behov av lokaler anpassade till flera olika verksamheter, som produktion, kontor, lager/logistik, industri och service – det vi kallar kombinationslokaler. Av den totala uthyrningsbara ytan om cirka 523 000 kvadratmeter finns 73 procent i Stockholm. I Gävleregionen finns 23 procent och i region Väst 4 procent.

Vårt motto är att vara lyhörda och aktiva i vår förvaltning och utveckling av fastigheterna. Vårt mål är att erbjuda marknadens främsta fastighetslösningar.

Under 2010 har FastPartner generellt jobbat intensivt med omförhandling av avtal med leverantörer för att uppnå hög kvalité och en konkurrenskraftig hyra.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 198,6 (214,7) MSEK eller 3,91 (4,23) kronor/aktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 414,1 (410,9) MSEK. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, har hyresintäkterna minskat med 23 MSEK . Minskningen beror främst på att en hyresgaranti i fastigheten Riksby 1:13 löpt ut under det första kvartalet och en något höjd vakansgrad. Intäktsminskningen kompenseras av att Krejaren 2 nu är färdigställd och fastigheten står för den enskilt största hyresintäktsökningen jämfört med föregående år.

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år och uppgick till 167,4 (146,7) MSEK. Ökningen förklaras bland annat av en kyligare och mer snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. Under året har FastPartner också genomfört flera åtgärder och investeringar som medför lägre driftkostnader i kommande perioder. I jämförbart bestånd har kostnaderna stigit med 13,6 MSEK. Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 15,2 (11,8) MSEK medan kostnaden för tomträttsavgälder och arrenden uppgick till 15,3 (12,9) MSEK.

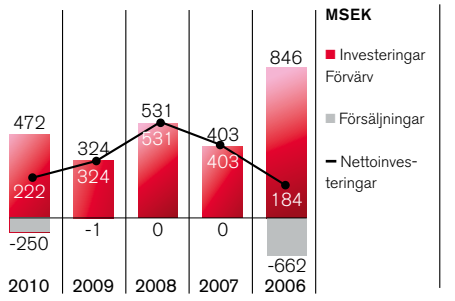
Förvärv och avyttringar

FastPartner förvärvade i slutet av året en logistikfastighet i Alvesta av Hall Miba. Fastigheten, Alvesta 13:27, är en lager och logistikbyggnad och är fullt uthyrd med hyresavtal som löper till 31 december 2018. Den största hyresgästen är DSV Road AB.

Dessutom förvärvades tre centralt belägna fastigheter i Norrköping. Fastigheterna Gropen

Vårt mål är att erbjuda marknadens främsta fastighetslösningar.

INVESTERINGAR/FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2010	
Panaxia AB	39 000 kvm
Sandvik AB	37 000 kvm
FLB Logistik AB	11 100 kvm
Arrow Nordic AB	9 800 kvm
Nobel Biocare AB	6 600 kvm

9 och Bomullsspinneriet 3 förvärvades av Öffentliga Fastigheter i Sverige AB förvaltat av ACTA Kapitalförvaltning. Hyresgäster är bland annat Linköpings Universitets lärarutbildning och Kunskapsskolan. Fastigheterna totalrenoverades mellan 1998-2001. Vidare förvärvades fastigheten Smedjan 8, med en yta om totalt 2 300 kvadratmeter från en privatperson. Dominerande hyresgäster är Moderna försäkringar och Riksbyggen.

I Stockholm såldes i början av året fastigheten Particentralen 8. Under våren avyttrades fastigheten Etuiet 85, som FastPartner ägde till 60 procent, till en privatperson. Fastigheten Krejaren 4 avyttrades under sensommaren till en nybildad bostadsrättsförening med samma namn. I Göteborg avyttrades fastigheterna Backa 22:16 och Backa 22:7 och strax innan årsskiftet avyttrades fastigheten Hammaren 12 i Södertälje till en nybildad bostadsrättsförening.

Fastighetsutveckling, investeringar i eget bestånd och projektfastigheter

FastPartner utför ett aktivt arbete med utveckling av fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet. Syftet är att skapa bättre kassaflöden och en långsiktigt god värdetillväxt. Dessutom anpassar vi lokalerna i samarbete med kunderna för att svara upp till nya och kommande förutsättningar. Dessa investeringar ökar dessutom hyrespotentialen. En stor flexibilitet kännetecknar våra lokaler för att de ska kunna möta behov som uppstår över tid.

Fastighetsutveckling i befintliga fastigheter och i möjliga förvärvsfastigheter är en viktig del av FastPartners förvaltning. Vi bevakar löpande de möjligheter som finns till förvärv oberoende av marknadssituation.

Utvecklingen bygger på en stark kännedom om den lokala marknaden och en aktiv förvaltning inom beståndet.

Dessutom vidareutvecklar FastPartner kontinuerligt själva processen kring fastighetsutveckling och projektfastigheterna för att åstadkomma ett kostnadseffektivt och kvalitetsmässigt högt utvecklingsarbete. Det gäller allt från små lokalanpassningar till stora nybyggnadsprojekt. Arbetet sker som alltid i nära samarbete med våra hyresgäster.

Möjligheter och förutsättningar varierar över tid beroende på rådande marknadssituation. Riskanalyser genomförs kontinuerligt på skiftande områden inom aktuella projekt. Det kan bland annat handla om ekonomiska, tekniska, politiska och kommunikativa risker samt marknadsrisker. Samtidigt studeras de möjligheter och övriga förutsättningar som finns i projekten.

Kommande utvecklingsfastigheter är bland annat Stansen 1 i Täby, Riksby 1:13 i Bromma,

FastPartner utför ett aktivt arbete med utveckling av fastighetsbeståndets kvalitet och effektivitet.

Gustav 1 och Gunhild 5 i Bromsten, Näringenfastigheterna i Gävle och Lönelistan 1 & 2, Timpenningen 2 och Arbetsbasen 3 i Västberga.

Under året har FastPartner genomfört ett antal större utvecklingsprojekt. Inom fastighetsbeståndet finns cirka 125 000 kvadratmeter byggrätter att utveckla i Stockholm. Det ger goda förutsättningar för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet. Lokalanpassningarna fortsätter löpande tillsammans med våra hyresgäster över hela vårt bestånd.

Under 2010 har FastPartner investerat 168,3 MSEK i eget bestånd. Under året har fastigheterna Krejaren 2 och Andersberg 14:32 omklassificerats från fastigheter under uppförande till förvaltningsfastigheter..

Aktivitet 2010

FastPartner har under 2010 som vanligt fortsatt vara aktiv i sin fastighetsutveckling.

Näringenfastigheterna i Gävle är äldre logistik- och produktionslokaler som står under ständig utveckling. Under 2009 och 2010 har Näringen 10:4 utvecklats från produktionslokaler för Ericsson till produktion, logistik och kontorslokaler till ett flertal hyresgäster. Större delen av fastigheten är uthyrd och den senaste hyresgästen är ElectroEngine. Andra hyresgäster är NCC, E.ON, Bravida och Fjärrvärmebyrån. Nya spännande uppdrag väntar hela tiden i de centralt belägna fastigheterna som har närhet till hamnen och järnvägen. FastPartner har ett nära samarbete med kommun, näringslivsorganisationer och hyresgäster i utvecklingsarbetet.

Logistik- och säkerhetsanläggningen Andersberg 14:32 i Gävle färdigställdes under första kvartalet. Panaxia har kontor här och byggnaden innehåller en modern logistik- och säkerhetsanläggning med stora kyl- och fryslager. Fastigheten som utgör 2 700 kvadratmeter ligger i direkt anslutning till E4.

I fastigheten Väster 4:3 växer företaget Svensk Kassaservice (Actor) och utökar sina ytor. Restaurangen i samma fastighet byggdes under året om med större yta och ny inredning och kan ta emot cirka 150 gäster.

I Märsta Centrum har FastPartner ingått en avsiktsförklaring med Sigtuna kommun om utbyggnad av hela centrumet. Initialt pågår arbetet med nybyggnation av bibliotek och konsthall. I anslutning till detta byggs en ny utökad butik enligt ett nytt modernt koncept för Systembolaget.

I Bromsten utvecklar FastPartner i samarbete med Stockholm stad detaljplaner för fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1. På Gunhild 5 ska bostäder och eventuellt ett antal övriga lokaler uppföras. Här prövas även möjligheterna för en idrottsanläggning. Även på fastigheten Gustav 1 planeras bostäder. Byggnationen inleds under 2013 förutsatt att detaljplanerna är färdigställda.

Fastigheten Krejaren 2, med kommersiella lokaler för handel och kontor på Östermalm i Stockholm, färdigställdes under 2010 och är fullt uthyrd. Totalt består Krejaren av cirka 8 600 kvadartmeter LOA.

FastPartner bygger om hissar i sina fastigheter för att dessa ska anpassas till gällande EU-standard. Ombyggnationen sker för att höja säkerhetsnivån på hissarna. Arbetet pågår löpande till och med 2012.

Delägda fastigheter

Inom Region Gävleborg ansvarar FastPartner för nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 70 000 kvadratmeter i det hälftenägda företaget Fastprop. Fastigheterna utgör cirka 37 procent av regionens totala uthyrningsbara yta. De största hyresgästerna inom det hälftenägda beståndet är Ericsson som hyr 44 700 kvadratmeter och Gävlefastigheter som hyr drygt 12 300 kvadratmeter.

Fastigheterna Norrtull 22:7 och Norrtull 24:9 har under året avyttrats till en nybildad bostadsrättsförening.

Under 2010 tecknades nya kontrakt på cirka 600 kvadratmeter vilket motsvarar årshyror om cirka 606 TSEK.

Fastighetsvärdering

Under 2010 har FastPartner fortsatt att genomföra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. Sedan andra kvartalet sker detta med hjälp av två istället för ett oberoende värderingsinstitut. Utöver DTZ utför nu även Newsec värderingar.

Fastigheterna Krejaren 2 och Andersberg 14:32 har under 2010 färdigställts vilket självklart har påverkat värderingen av dessa fastigheter.

414 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 414,1 msek

KAPITALSTRUKTUR

- Skulder till kreditinstitut 56,2%
- Eget kapital 32,3%
- Uppskjuten skatteskuld 7,8%
- Ej räntebärande skulder 3,7%

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

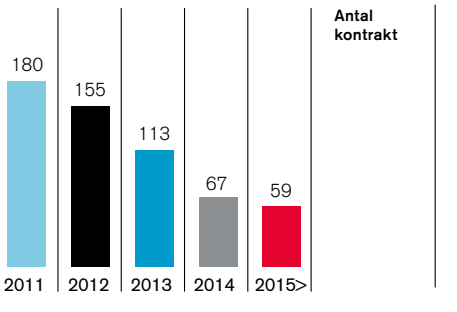
Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

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

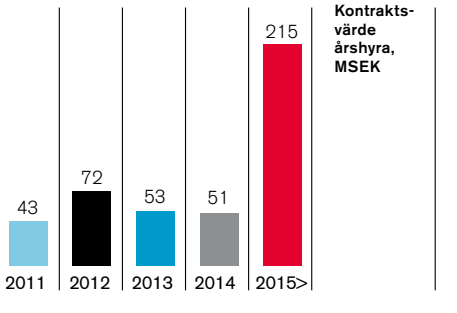
Värdet på koncernens fastigheter uppgick vid årets slut till 5 099,4 (4 428,8) MSEK, varav 0,0 (613,1) MSEK avser fastigheter under uppförande.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 449,5 MSEK avser 436,2MSEK beståndet i Stockholm, 4,7 MSEK avser beståndet i Gävle och 8,6 MSEK avser beståndet i Väst.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FASTIGHETSRÖRELSEN	2010	2010	2010	2010	2009
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	**kvartal 4**	**kvartal 3**	**kvartal 2**	**kvartal 1**	**kvartal 4**
Hyresintäkter	105,9	99,1	99,8	109,3	104,7
Fastighetskostnader	–50,9	–31,5	–40,0	–45,0	–43,7
Driftnetto	**55,0**	**67,6**	**59,8**	**64,3**	**61,0**
Överskottsgrad %	*51,9*	*68,2*	*59,9*	*58,8*	*58,3*
Central administration	–3,7	–2,9	–4,3	–3,8	–4,4
Finansiella poster	–15,4	–7,5	–10,6	–4,9	–5,8
Andel i intresseföretags resultat	5,0	0,0	0,0	0,0	–2,0
Förvaltningsresultat	**40,9**	**57,2**	**44,9**	**55,6**	**48,8**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	58,3	22,2	386,9	–0,3	–16,8
Resultat efter finansiella poster	**99,2**	**79,4**	**431,8**	**55,3**	**32,0**

RS

REGION STOCKHOLM

I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Lunda/Spånga/Bromma, Västberga/Årsta, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd. Region Stockholm innefattar även enstaka fastigheter i Upplands Väsby, Lidingö, Norrköping, Södertälje, Alvesta och Åtvidaberg. Gemensamt för FastPartners fastigheter i Region Stockholm är att de ligger i tillväxtområden med goda kommunikationer.

Fastighetsbestånd Stockholm	2010	2009
Hyresintäkter, MSEK	353,0	349,5
Driftnetto, MSEK	218,1	233,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	91,6
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	4 461,5	3 800,1
Area, tkvm	384,1	349,9
Ytfördelning, %	73	71

RG

REGION GÄVLEBORG

FastPartner äger och förvaltar fastigheter i tillväxtregionen Gävleborg med omnejd. Fastigheterna finns i Gävle och Söderhamn. Satsningar på infrastruktur de senaste åren i kombination med ett gott klimat för företagande har gjort att Gävleborg idag är en av Sveriges mest intressanta platser för företagsetableringar.

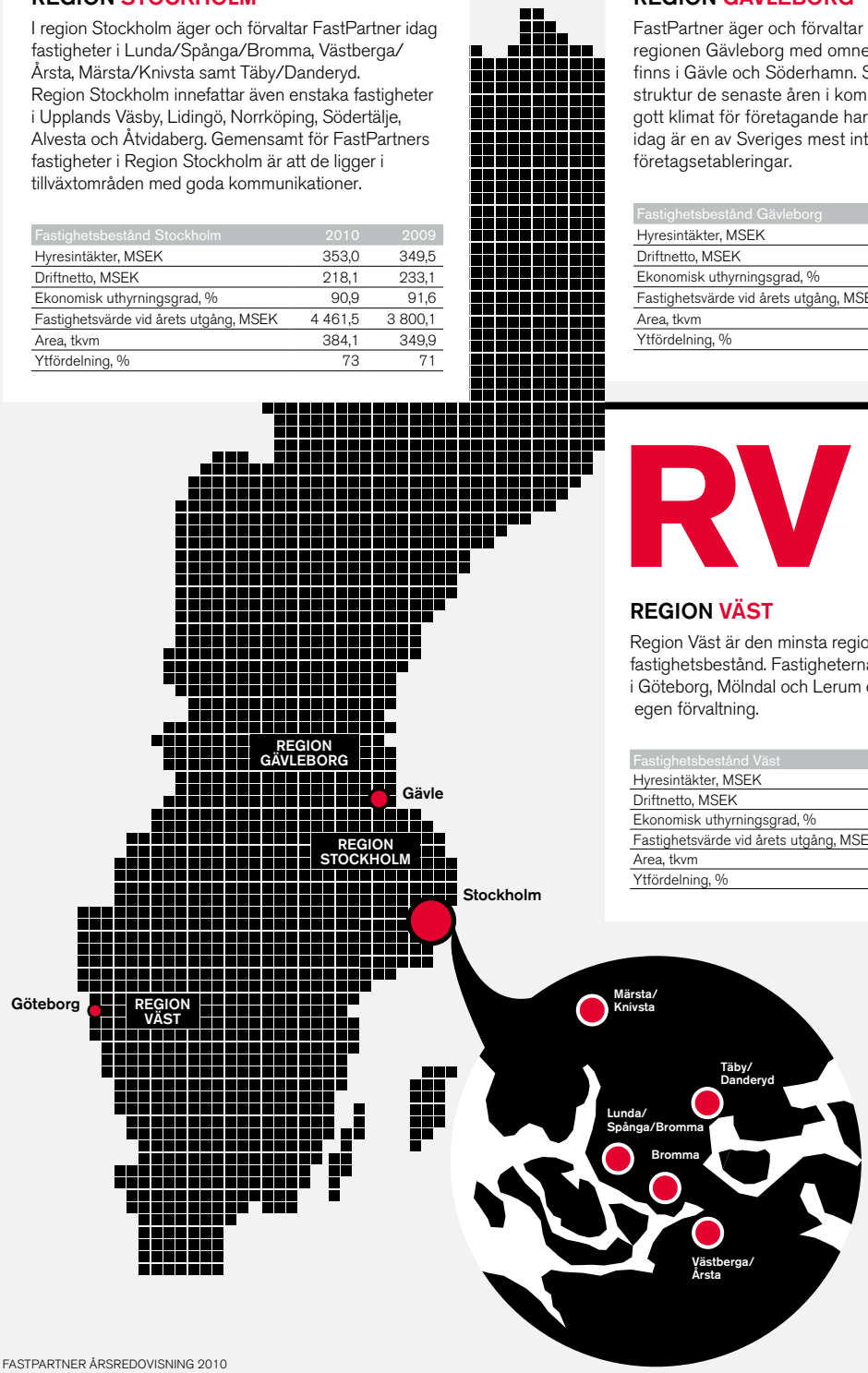
Fastighetsbestånd Gävleborg	2010	2009
Hyresintäkter, MSEK	47,1	45,8
Driftnetto, MSEK	22,3	25,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	79,0	89,3
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	541,2	523,0
Area, tkvm	121,1	118,8
Ytfördelning, %	23	24

RV

REGION VÄST

Region Väst är den minsta regionen i FastPartners fastighetsbestånd. Fastigheterna i region Väst ligger i Göteborg, Mölndal och Lerum och sköts genom egen förvaltning.

Fastighetsbestånd Väst	2010	2009
Hyresintäkter, MSEK	14,0	15,6
Driftnetto, MSEK	6,3	5,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,7	93,7
Fastighetsvärde vid årets utgång, MSEK	96,7	105,7
Area, tkvm	18,2	22,4
Ytfördelning, %	4	5



REGION STOCKHOLM

Håkan Bolinder, Regionchef | Johan Böckert, Regionchef | Anders Svensson Regionchef

Aktiv dialog om nya och större lokaler

Fastighetsmarknaden i Stockholm har återhämtat sig snabbt efter en smärre nedgång under den finansiella krisen. FastPartners uthyrningsgrad uppgår till 91 procent. Nytecknade kontrakt under 2010 ökade hyresintäkterna med 49,9 MSEK. Vi för aktiv dialog med potentiella nya hyresgäster och befintliga hyresgäster är i stor utsträckning intresserade av större lokaler.

FastPartner ser tydligt fördelarna med att lägga resurser och engagemang nära hyresgästen. Vi känner våra kunder väl och satsar långsiktigt i våra samarbeten. Vi är proaktiva, förekommer problem och hittar lösningar för våra hyresgäster utifrån de förutsättningar som råder på marknaden och hos kunden.

I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Västberga/Årsta, Lunda/Spånga/Bromma, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd. Till region Stockholm räknas även enstaka fastigheter som FastPartner äger och förvaltar i Norrköping, Upplands Väsby, på Lidingö samt i Linköping, Södertälje, Alvesta och Åtvidaberg.

Stockholms mest attraktiva adress

Fastigheten Krejaren på Östermalmstorg färdigställdes under vintern 2010/2011. Krejaren innehåller 4 100 kvadratmeter handel och 4 500 kvadratmeter kontor. Kontrakt tecknades med Åhléns, som hyrt samtliga handelsytor, samt med Segulah, Regus och Swedbank.

Drygt 1 200 kvadratmeter bostadsrätter i Krejaren 4 har avyttrats under året till en bostadsrättsförening.

384 000 kvadratmeter

FastPartner äger och förvaltar 71 fastigheter inom Region Stockholm med en uthyrningsbar yta på cirka 384 000 kvadratmeter samt byggrätter med en yta på drygt 125 000 kvadratmeter. Under 2010 tecknades nya alternativt omförhandlades kontrakt på cirka 41 000 kvadratmeter i Stockholmsområdet vilket motsvarar årshyror om cirka 67 MSEK.

Under 2010 har FastPartner genomfört ett antal om- och tillbyggnader där fastigheten Krejaren står för merparten av de totala investeringarna. Övriga om- och tillbyggnader har bland annat skett i Lunda/Spånga om 8 MSEK, Märsta/Knivsta om 6,6 MSEK och Täby/Danderyd om 5,8 MSEK.

Stimulans för tillväxt och nyetableringar

FastPartner arbetar aktivt med att öka attraktionskraften i de områden där våra fastigheter finns. Bland annat arbetar vi i olika projekt som syftar till att stimulera lokal tillväxt och nyetableringar.

I Lunda deltar FastPartner aktivt i styrelsen för Lunda Företagsgrupp. Företagsområdet har av Stockolm Business Region utsetts till att som första företagsområde starta upp ett upprustningsprojekt av området. FastPartner är sammankallande för projektet. Företagsgruppen, som drivs tillsammans med kommunen och olika föreningar, ses regelbundet tillsammans med kommunen, polisen och bevakningsföretag för att diskutera framtiden och stämma av status i området.

FastPartner arbetar för att utveckla servicen för de som arbetar i området. De senaste åren har två restauranger öppnats i våra fastigheter.

FastPartner har ett nära samarbete med kommunala tjänstemän på stadsdelsnivå och lokala politiker för att främja näringslivet och öka trivsel och säkerhet i området. Gemensamma aktiviteter med det lokala föreningslivet, till exempel sponsorträffar samt trygghets- och trevnadsvandringar genomförs årligen tillsammans med tjänstemän från stadsdelen och andra fastighetsägare.

I Märsta driver FastPartner marknadsgruppen i Märsta centrum som anordnar olika aktiviteter, bland annat Märstakalaset på sommaren och julmarknader på vintern, för att stimulera handeln och öka besöksantalet i centrumet. Även i Västberga är FastPartner engagerade i en fastighetsägargrupp för att göra området mer attraktivt.

Framåtblick

Uthyrningsgraden uppgår till 91 procent i region Stockholm och efterfrågan ökar för den typ av lokaler som FastPartner erbjuder.

Trender vi ser är en ökad närvaro hos kunderna, större lyhördhet, snabbhet i uthyrning och lokalanpassning samt utökad säkerhet i förvaltningsområdena. Behovet av mer effektiva lokaler med hänsyn till såväl ekonomi, användarvänlighet som miljö blir alltjämt tydligare. Detta passar FastPartners uthyrningsstrategi utmärkt. Vi gillar att ligga steget före och snabbt uppfylla kundens krav.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter. Konvertering från olja till fjärrvärme pågår i ett flertal fastigheter, vilket ger betydande kostnadsbesparingar och fördelar ur miljösynpunkt. Fönster byts ut i många fastigheter, även det med bland annat energibesparing som syfte.

DRIFTNETTO*

237,0 MSEK

ANTAL FASTIGHETER

71 ST

YTFÖRDELNING

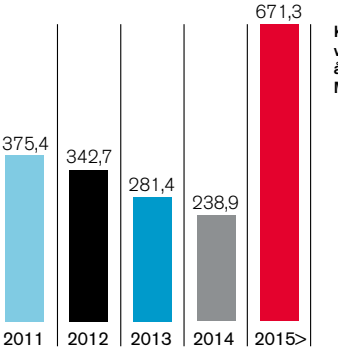
Region Stockholm

Produktion/Lager	55 %
Kontor	29 %
Butiker	9 %
Bostäder	2 %
Hotell	2 %
Övriga	3 %

Per område

Lunda/Spånga/Bromma	43 %
Västberga/Årsta	17 %
Märsta/Knivsta/U Väsby	16 %
Täby/Danderyd/Lidingö	11 %
Övriga	13 %

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2010

Sandvik AB	37 000 kvm
Panaxia AB	36 600 kvm
Arrow Nordic AB	9 800 kvm
Nobel BioCare AB	6 600 kvm
Mio Stockholm AB	6 000 kvm

NYCKELTAL

	Lunda/Spånga/ Bromma		Västberga/Årsta		Märsta/Knivsta		Täby/Danderyd		Övriga fastigheter		Totalt	
Region Stockholm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	149,2	902,7	67,4	1 022,8	56,6	916,7	43,0	974,1	36,8	782,2	353,0	919,0
Driftskostnader	–29,6	–179,3	–5,9	–89,4	–13,8	–222,7	–8,8	–200,0	–3,9	–82,6	–62,0	–161,4
Reparation och underhåll	–9,1	–54,9	–3,7	–56,6	–7,5	–120,8	–3,8	–86,	–1,3	–27,8	–25,4	–66,0
Fastighetsskatt	–5,3	–31,9	–1,5	–22,9	–2,8	–45,4	–2,1	–48,2	–1,9	–40,3	–13,6	–35,4
Tomträttsavgälder	–8,9	–53,8	–3,5	–53,5	–0,1	–1,9	–0,1	–2,3	–2,4	–50,9	–15,0	–39,1
Driftnetto*	96,3	582,8	52,8	800,4	32,5	525,9	28,1	637,5	27,3	580,6	237,0	617,1
Fastighetsvärde vid årets utgång	1 473,7		719,1		533,2		567,9		1 167,6		4 461,5	
Driftnetto, %	6,8		7,1		6,4		5,2		3,0		5,7	

*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

LUNDA/SPÅNGA/BROMMA

FastPartners region Lunda/Spånga/Bromma drabbades till viss del av efterdyningarna i finanskrisen men har återhämtat sig bra under 2010. Marknaden ser lovande ut för 2011, i synnerhet för logistik- och lagerlokaler som utgör 66 procent av beståndet.

FastPartner fortsätter det nära samarbetet med kommunala tjänstemän och lokalpolitiker i regionen. Samarbetet har många affärsmässiga fördelar och mynnar bland annat ut i främjande av ökad trivsel och säkerhet i området. Därutöver är bolaget representerat i Lunda Företagsgrupp och FGS, Företagsgrupperna Stockholm.

Total uthyrningsbar yta i Lunda och Spånga är cirka 122 000 kvadratmeter. Under året genomfördes hyresgästanpassningar för cirka 9 MSEK. Total nyuthyrd yta var cirka 12 100 kvadratmeter. Nya hyresgäster är bland annat Riksbanken, Evobus, Sandström Center och Strömberg Distribution. FastPartner har även byggrätter om cirka 45 000 kvadratmeter i området.

Stor etablering i Bromma

I Bromma har FastPartner en stor etablering i form av fastigheten Riksby 1:13 med en uthyrningsbar yta om 44 000 kvadratmeter. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Bromma flygplats. Panaxia Security är den dominerande hyresgästen i fastigheten och hyr 36 600 kvadratmeter på ett tioårigt avtal.

YTFÖRDELNING

Lunda/Spånga/Bromma	
Produktion/Lager	66 %
Kontor	31 %
Butiker	1 %
Bostäder	0 %
Hotell	2 %

Nya bostäder

I Bromsten Industriområde planeras byggnation av cirka 1 100 lägenheter. Efterfrågan bedöms vara mycket god, till stor del tack vare det attraktiva läget vid Spånga Station och Spånga Centrum. För fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 krävs nya detaljplaner. Diskussion och planarbete fortskrider med Stockholms Stad. Förhandling pågår med flera intressenter. Tidigare planerad företagsby på Gunhild 5 kommer inte att genomföras. Byggande av bostäder bedöms ge betydligt bättre avkastning. Totalt kan cirka 400 bostäder byggas på fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1.

Vidare planeras en idrottshall om cirka 3 000 kvadratmeter och byggstart är planerad att påbörjas under 2013. Kontrakt med befintliga hyresgäster är omförhandlade.

Konvertering till fjärrvärme

I Päronet 2 i Sundbyberg har fönstren bytts ut och konvertering skett från olja till fjärrvärme. Konverteringen innebär en mycket stor energibesparing med en pay-off på bara två år. Den nya fjärrvärmeanläggningen har resulterat i nöjdare hyresgäster som åtnjuter både ekonomiska fördelar och ett jämnare inomhusklimat.

Efterfrågan bedöms vara mycket god, till stor del tack vare det attraktiva läget vid Spånga Station och Spånga Centrum.

VÄSTBERGA/ÅRSTA

Nära city och en intressant mix av företagande i form av produktion, lager och logistik. Dessutom ett bra utbud av service. Sammantaget gör detta Västberga till ett av Stockholms mest intressanta företagsområden. FastPartner har fokus på utveckling.

YTFÖRDELNING

Västberga/Årsta	
Produktion/Lager	76 %
Kontor	24 %
Butiker	0 %
Bostäder	0 %
Hotell	0 %

Som en av de större fastighetsägarna i området arbetar FastPartner ständigt med att uppgradera Västberga från industriområde till modernt produktions- och distributionscentra. Västberga konkurrerar med såväl andra industriområden som rena kontorsområden i närförort, men det centrala läget ger Västberga fördelar. FastPartners bestånd lämpar sig bäst för företag som söker kombinationslokaler för lätt industri, produktion och kontor där FastPartner har möjlighet att leverera skräddarsydda lösningar. Sandviks forskningscentrum är ett bra exempel på samspel mellan hyresgäst och hyresvärd.

Från dentalteknik till lyxbilar

FastPartner äger sju fastigheter i Västberga, intill E4/E20, och en fastighet i Årsta. Totalt ligger uthyrningsytan på drygt 65 000 kvadratmeter och därutöver har FastPartner byggrätter om ytterligare 60 000 kvadratmeter. Den största hyresgästen i området är Sandvik som i samarbete med FastPartner fortsatt kvalitetsutvecklingen av lokalerna. Bland hyresgästerna finns även Nobel Biocare. Andra hyresgäster är Teknos, Aare, ADI Alarmsystem och Sandströms Center.

I Årsta äger FastPartner fastigheten Allgunnen 7 om 1 772 kvadratmeter. Hyresgäst i fastigheten är Kaiser Bil, som är exklusiv återförsäljare av Lexus i Stockholm. Under 2010 avyttrades fastigheten Particentralen 8 i Årsta.

Allt starkare position

I slutet av 2010 fanns endast mindre vakanser i Västberga och Årsta. FastPartners prioritering är att hitta långsiktiga hyresgäster för att tillsammans med dessa utveckla området.

Under 2011 fortsätter utvecklingen av Arbetsbasen 3, Lönelistan 1 och 2 samt Timpenningen 2 för att fastigheterna ska vara redo när efterfrågan på lokaler för industri, produktion och handel ökar i området.

FastPartner är aktiva i Västberga Företagsgrupp som bland annat arbetar för att stärka varumärket Västberga.

Som en av de större fastighetsägarna i området arbetar FastPartner ständigt med att uppgradera Västberga från industriområde till modernt produktions- och distributionscentra.

MÄRSTA/KNIVSTA/VÄSBY

Flera projekt som utvecklar Sigtuna kommun pågår. Med närheten till Arlanda Airport, Stockholm och Uppsala kombinerat med ett rikt utbud av hotell och konferensanläggningar är kommunen en stor mötesplats och optimal för nyetableringar.

YTFÖRDELNING

Märsta/Knivsta/Väsby	
Produktion/Lager	47 %
Kontor	15 %
Butiker	22 %
Bostäder	9 %
Hotell	7 %

FastPartner äger Märsta Centrum med ett 60-tal butiker och kontor samt 82 bostäder. Den totala uthyrningsbara ytan i Märsta Centrum är cirka 27 000 kvadratmeter och FastPartner planerar för en större nybyggnation i området. Endast några mindre kontorsytor är vakanta.

Märsta C utvecklas

FastPartner är tillsammans med handlarna engagerade i olika projekt för att utveckla Märsta Centrum. FastPartner är tillsammans med Sigtuna Kommun i planeringsfas för att bygga en kombinerad konsthall/bibliotek. Dessutom planeras det för en utbyggnad av centrumbutiker, kontor, bostäder, simhall och närservice i Märsta Centrum.

I Arlandastad har FastPartner ett antal lager- och logistikfastigheter samt en hotellanläggning. Nyuthyrningen under året var cirka 3 000 kvadratmeter.

FastPartners största hyresgäster i Märsta och Arlandastad är Ahlsell, Axfood, Överskottsbolaget, Park Hotel och Sigtuna kommun.

Expansion och omvandling

Knivsta kommun fortsätter att expandera. FastPartner har hög uthyrningsgrad i området och flera hyresgäster har utökat sin yta. Företaget har även byggrätten till Gredelby 24:1.

FastPartner äger fastigheterna Nedra Rundby 1:9 och 11 i Messingen i Upplands Väsby, en ort som är i omvandling från industri- och bostadsområde till företagsby. Omvandlingen har medfört stor efterfrågan på lokaler. FastPartners fastigheter kan komma att byggas om.

FastPartners största hyresgäster i Märsta och Arlandastad är Ahlsell, Axfood, Överskottsbolaget, Park Hotel och Sigtuna Kommun.

TÄBY/DANDERYD

Täby och Danderyd. Två synnerligen attraktiva kommuner för etablering av nya företag. Snabb kommunikation in till Stockholms city och ett företagsklimat utöver det vanliga stärker populariteten.

I Täby har FastPartner ett varierat fastighetsbestånd som består av kontor, handel, lager och lätt industri. Täbymarknaden består generellt av många mindre företag och vi ser en god efterfrågan på mindre lokaler samt kombinationslokaler. FastPartner har under 2010 gjort ett antal uthyrningar med kombinationen kontor, lätt industri och lager. Vi ser även att vår satsning på kontorshotell är lyckad och vi har en stabil efterfrågan på denna typ av lösningar.

Kommande projekt – Bostäder

Under 2010 har FastPartner i Stansen 1 hyrt ut till Futuraskolan, den första pusselbiten i en större utveckling av kvarteret. Planen för Stansen är att riva delar av byggnaderna för att istället bygga bostäder om 15 000 kvadratmeter på fastigheten. Planarbetet påbörjades under hösten och byggstart planeras till 2012.

I Fogdens handels- och industriområde har FastPartner två fastigheter. MIO Möbler är den största hyresgästen. Andra är ICA Stop, Onoff, Sats Sports Club och Ahlsell.

FastPartners största hyresgäst i Näsbypark företagsby är Aleris Diagnostik. Övriga hyresgäster är bland andra Brandskyddsmålarna i Sverige, Beweholt Reklam, Bring Citymail, Transit Bredband och Mellansvenska Elektriska. Vi har även gjort ett antal mindre uthyrningar i Degeln där det nu endast kvarstår mindre vakanser. Kontorshotell har visat sig vara ett lyckat koncept.

I Täby Kyrkbys handels- och industriområde finns hyresgästerna Megger Sweden, Aktiv Bilfinans, Täby Plåtslageri och Classes Garage. I Danderyd äger FastPartner en fastighet om cirka 2 000 kvadratmeter. Bland hyresgästerna finns PR Vård, Bilcity och Car Business.

FastPartner syns och hörs

FastPartner ser mycket positivt på utvecklingen i Täby och vi var under 2010 än mer aktiva på den lokala marknaden. Vi har lagt upp en långsiktig strategi för att synas i kommunen. Det innebär bland annat annonsering i lokalpress, fördjupat samarbete med kommunen och närvaro på mässor.

FastPartner har fokus på att finnas nära hyresgästerna med både drift och förvaltning och har därför förstärkt vårt lokala förvaltningskontor i Täby för att möta upp hyresgästerna krav.

YTFÖRDELNING

Täby/Danderyd/Lidingö	
Produktion/Lager	19 %
Kontor	53 %
Butiker	28 %
Bostäder	0 %
Hotell	0 %

Täbymarknaden består generellt av många mindre företag och vi ser en god efterfrågan på mindre lokaler samt kombinationslokaler.

ÖVRIGA FASTIGHETER

Under 2010 har FastPartner satsat stort på Norrköping, en stad med goda tillväxtmöjligheter. Befolkningstillväxten har varit starkt positiv i staden sedan Linköpings Universitet etablerade sig 1998.

Sedan universitetets etablering har näringslivet rört sig från att vara industribetonat till att bli mer tjänstefokuserat. FastPartner förvärvade tre centralt belägna fastigheter under året. Bomullsspinneriet 3 och Gropen 9, är skolfastigheter och dominerande hyresgäster är Linköpings Universitets lärarutbildning samt Kunskapsskolan. Dessa fastigheter omfattar totalt cirka 11 500 kvadratmeter.

Dessutom förvärvade FastPartner en kontorsfastighet, Smedjan 8, om totalt 2 300 kvadratmeter. Här är dominerande hyresgäster Moderna försäkringar och Riksbyggen. I Norrköping äger och förvaltar vi sedan tidigare en fastighet med hyresgästerna Swedol och Brandkåren. Under året avyttrades fastigheten Etuiet 85.

YTFÖRDELNING

Övriga	
Produktion/Lager	36 %
Kontor	18 %
Butiker	9 %
Bostäder	4 %
Övrigt	33 %

Alvesta, Södertälje och Åtvidaberg

Under året förvärvades även en logistikfastighet i Alvesta, Alvesta 13:27, med en uthyrningsbar yta om 13 200 kvadratmeter.

I Södertälje äger FastPartner fastigheten Löjan 13 med bland andra Mekonomen och Jesper Markussons Bil som hyresgäster. På samma ort har vi avyttrat bostadsfastigheten Hammaren 12 till en nybildad bostadsrättsförening.

I Åtvidaberg har FastPartner en fastighet med bland annat hyresgästerna Netto, Systembolaget och Apoteket. Fastigheten i Åtvidaberg innehåller även bostäder.

FastPartner förvärvade tre centralt belägna fastigheter i Norrköping under året.

REGION GÄVLEBORG

Anders Svensson, Regionchef

Början på något nytt

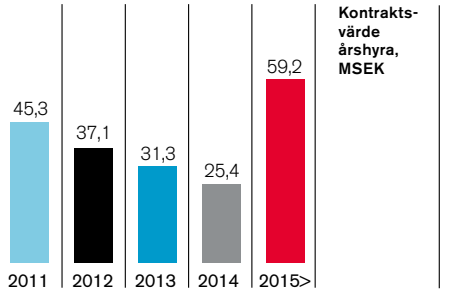
Ett nyföretagande på frammarsch, befolkningstillväxt och förfrågningar om lokaler och mark under hela 2010. Trots relativt stora vakanser i FastPartners fastigheter finns runt hörnet en början på något nytt.

YTFÖRDELNING

Region Gävleborg

Produktion/Lager	85 %
Kontor	10 %
Butiker	0 %
Bostäder	0 %
Hotell	0 %
Övrigt	5 %

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA*

Per 31 december 2010

FLB Logistik AB	11 100 kvm
Mekanotjänst i Söderhamn AB	6 600 kvm
Kraft Foods	4 600 kvm
Ex o Co	4 500 kvm
Ulno AB	4 500 kvm

*Avser FastPartners helägda fastigheter.

DRIFTNETTO**

26,1 MSEK

NYCKELTAL*

Region Gävleborg	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	47,1	388,9
Driftkostnader	−14,1	−116,6
Reparation och underhåll	−5,9	−48,7
Fastighetsskatt	−1,0	−8,4
Tomträttsavgälder	0,0	0,0
Driftnetto**	26,1	215,2
Fastighetsvärde vid årets utgång	541,2	
Driftnetto, %	4,9	

*Avser FastPartners helägda fastigheter.
**Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring.

Nyföretagandet ökar mer i Gävleborg än i Sverige som helhet. Framförallt är det tillväxten av aktiebolag som är mycket stark. Tillväxten kommer förhoppningsvis att märkas i efterfrågan på lokaler.

Gävle fortsätter att växa befolkningsmässigt, bostäder byggs, tomter för småhus avsätts och mark till företagsetablering iordningställs. Förfrågan om lokaler och mark för etablering kom under hela kalenderåret. Handelscentrum Hemlingby och Valbo Köpcentrum fortsätter att växa.

Glädjande utveckling

Efter tuffa tider kan FastPartner idag inom regionen se glädjande utveckling hos flera av hyresgästerna och samtidigtvälkomna nya inom nya branscher.

I Söderhamn, Björnänge 5:1, ökade under året Kaeser och BLF sina ytor och Alektron kom till som ny hyresgäst. Totalt har Björnänge Företagshotell ett 20-tal hyresgäster.

I fastigheten Näringen 10:4 som omfattar cirka 18 000 kvadratmeter välkomnade vi under året följande nya hyresgäster, NCC Construction, Selga, Fjärrvärmebyrån, E.ON och Electroengine Production AB som är ett nystartat och innovativt företag i Gävles näringsliv. Med denna uthyrning är nu fastigheten i stort sett fullt uthyrd.

Företaget Svensk Kassaservice (Actor) växer och utökar sina ytor i fastigheten Väster 4:3. Restaurangen i samma fastighet byggdes under året om till att få större yta och ny inredning och kan idag ta emot cirka 150 gäster.

I fastigheten Näringen 5:1 välkomnade vi Leverera.nu som ny hyresgäst, ytterligare en stor uthyrning stod klar med inflytt februari 2011.

Åtta fastigheter

Inom Region Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 120 000 kvadratmeter samt byggrätter om drygt 25 000 kvadratmeter.

Under 2010 tecknades nya kontrakt på cirka 21 000 kvadratmeter vilket motsvarar årshyror om cirka 11,1 MSEK. FastPartner byggde om fastigheter och anpassade lokaler för totalt cirka 13,8 MSEK.

Vakanta ytor den 31 dec 2010 uppgick till cirka 33 000 kvadratmeter. Av dessa finns mer än 70 procent i Söderhamn, där bland annat vår till ytan näst största hyresgäst Mekanotjänst, efter Ericssons nedläggning i Gävle, sagt upp sina lokaler och flyttat till egen fastighet.

FLB Logistik AB som har hyrt stora ytor i Näringen 5:1 har tvingats till kraftiga nedskärningar på grund av Ericssons nedläggning i Gävle och därmed avflyttade de från fastigheten under året. FLB kraftsamlar istället i det nybyggda höglagret som företaget hyrt sedan det färdigställdes.

FastPartner först i Ersbo

I början av året beslutades att FastPartner skulle dra sig ur projektet Strömvallen/Konserthuset, ett projekt som har fått stor uppmärksamhet i både lokal- och rikspress. Stort motstånd från Länsstyrelsen och närboende med förväntade överklaganden av detaljplaner gjorde det omöjligt att hålla planerade och avgörande tider för byggstart.

Samma månad flyttade Panaxia Logistik in i det färdigställda kyl- och fryshuset Andersberg 14:32. FastPartner är det första företaget som etablerar sig i Ersbo-området vid E4:ans södra infart till Gävle, en logistisk knutpunkt med stor potential. Byggnaden som uppförts för Panaxia är på 2 700 kvadratmeter. Den stora markytan, cirka 20 000 kvadratmeter, är iordningställd för lastbilsuppställningar.

Samverkan för Gävles utveckling

Samverkansprojektet Marknadsplats Gävle, där FastPartner har ordförandeskapet, är inne på sitt andra verksamhetsår. Med egen anställd projektledare och med målet att utveckla Gävle till en efterfrågad etableringsort samlar projektet de största fastighetsägarna, privata och kommunala. Under kalenderåret 2010 väckte det gemensamma arbetet stor och mycket positiv uppmärksamhet inom berörda förvaltningar i den kommunala organisationen. Även i andra kommuner har projektet uppmärksammats. Projektet är ett av flera pågående projekt, där samverkan mellan kommun och näringsliv verkar för en positiv utveckling av Gävle.

En annan viktig arbetsgrupp där FastPartner är representerad är Näringspolitiska gruppen. Arbetet leds av Fastighetsägarföreningen tillsammans med representanter från stora och små fastighetsägare. Gruppen träffar återkommande delar av kommunledning och förvaltningschefer för att gemensamt överlägga i plan-, strategi- och finansieringsfrågor. Här har vi som fastighetsägare möjlighet att i tidiga skeden framföra våra åsikter och samtidigt skapa engagemang hos fler fastighetsägare.

Början på något nytt

Ericssons beslut om nedläggning medförde att ett regionalt nätverk skapades där FastPartner är en av aktörerna. Stor vakans av lokaler med mycket hög kvalitet och anpassning till elektronikindustrin gör FastPartners fastigheter till en viktig beståndsdel i det regionala samarbetet med målet att skapa framtida sysselsättning i Gävle och inom Gävleborg.

Inom tre år ska tusen nya elbilar trafikera Gävleborgs Läns vägar, som en följd av att Gävle Energi planerar för ett större elbilsprojekt i Gävleborg. Tanken är att flera av länets kommuner ska delta i projektet där både privatpersoner och företag ska använda sig av ett batteridrivet fordon.

I Söderhamn, i den före detta Ericssonfabriken, satsar FastPartner tillsammans med två hyresgäster på en gemensam säljare. Dennes uppdrag är att marknadsföra och sälja företagens tjänster och Björnänge Företagshotells lokaler. Då företagshotellet ger möjlighet till stor variation av verksamheter, logistikhantering och ett bra serviceerbjudande vågar FastPartner i en svag marknad ändå tro att företagshotellet ska intressera företagare i Söderhamn med omnejd att etablera sig i fastigheten.

FASTPROP – HÄLFTENÄGDA FASTIGHETER

Inom Region Gävleborg ansvarar FastPartner för nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 70 000 kvadratmeter genom det hälftenägda bolaget FastProp Holding AB. Fastigheterna utgör cirka 37 procent av regionens totala uthyrningsbara yta. De största hyresgästerna inom det hälftenägda beståndet är Ericsson som hyr 44 700 kvadratmeter och Gavlefastigheter som hyr drygt 12 300 kvadratmeter. Två av fastigheterna, Norrtull 22:7 och och Norrtull 24:9, såldes till en bostadsrättsförening under året. Under 2010 tecknades nya kontrakt på cirka 600 kvadratmeter vilket motsvarar årshyror om cirka 600 TSEK.

REGION VÄST

Johan Böckert, Regionchef

Stabil hyresgästsituation

Hyresgästsituationen för FastPartner i Region Väst är fortsatt stabil. Under året har har FastPartner avyttrat två fastigheter i regionen.

I Mölndal innehar FastPartner industrifastigheten Pelargonian 6, som omfattar butik, lager och verkstad. Hyresgästerna är bland annat Kakelpalatzet, StenCentrum och Bilvaruhuset. I Västra Frölunda äger FastPartner fastigheten Högsbo 2:3. I Gråbo, Lerum, äger FastPartner fastigheten Hjällsnäs 8:30-31, två kommersiella fastigheter. Dessa fastigheter utgör själva centrumkärnan i Gråbo. De största hyresgästerna är Bonum Livsmedel och Netto Marknad.

I Färgelanda äger FastPartner fastigheten Färgelanda Prästgård 1:430 med bland annat ICA som hyresgäst.

I Göteborg har FastPartner avyttrat två fastigheter: Backa 22:16 och Backa 22:7.

DRIFTNETTO*

6,7 MSEK

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 december 2010

Bonum Livsmedel i Gråbo AB	1 963 kvm
Kakelpalatzet i Mölndal AB	1 935 kvm
StenCentrum i Mölndal AB	1 000 kvm
ICA Sverige AB	874 kvm

NYCKELTAL

Region Väst	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	14,0	769,2
Driftkostnader	–4,3	–236,1
Reparation och underhåll	–2,2	–120,3
Fastighetsskatt	–0,6	–30,4
Tomträttsavgälder	–0,2	-11,4
Driftnetto*	6,7	371,0
Fastighetsvärde vid årets utgång	96,7	
Driftnetto, %	6,7	

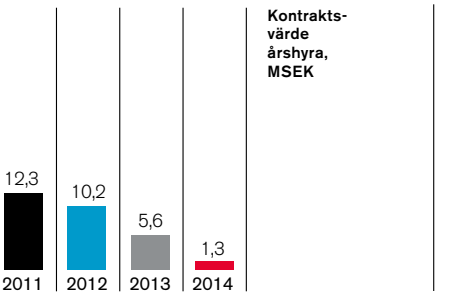
*Exklusive fastighetsadministration och marknadsföring

YTFÖRDELNING

Region Väst

Produktion/Lager	52 %
Kontor	10 %
Butiker	38 %
Bostäder	0 %
Hotell	0 %

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2010 uppgick soliditeten till 32,3 (29,6) procent och räntetäckningsgraden uppgick till 3,8 (4,5) ggr.

Finansiering och finansförvaltning

Att äga, förvalta och omsätta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. FastPartners tillgångar uppgick per 31 december 2010 till 5,9 miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna och dessa svarade för 32,3 procent respektive 56,2 procent av FastPartners finansiering per årsskiftet.

Ränterisk och räntetecknings grad

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

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettot. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För år 2010 uppgick räntetäckningsgraden till 3,8 (4,5) ggr.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit mycket lyckat även under 2010 och har lett till lägre räntekostnader för FastPartner än vad en bunden ränta skulle gjort. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen (exklusive obligationslån) var per 31 december 2010 2,6 (1,7) procent.

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

Eget kapital

FastPartners egna kapital uppgick per 31 december 2010 till 1 890,5 (1 483,7) MSEK vilket motsvarade 32,3 (29,6) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet med den uppskjutna skatteskulden uppgår soliditeten till 40,1 (36,6) procent. Då FastPartner normalt säljer fastigheter skattefritt via bolagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att FastPartner inte kommer att betala denna uppskjutna skatteskuld och FastPartner anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för det. FastPartner strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. FastPartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt.

FastPartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 procent. För år 2010 uppgick avkastningen på eget kapital till 30,1 (2,3) procent. Förbättringen är främst en följd av högre marknadsvärden på bolagets fastigheter. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 9,2 procent för de senaste tre åren och 15,0 procent för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. Belåningsgraden är det finansiella mått som beskriver hur stor andel av fastigheternas marknadsvärde

KAPITALSTRUKTUR

- Räntebärande skulder 56,1%
- Eget kapital 32,3%
- Uppskjuten skatteskuld 7,8%
- Ej räntebärande skulder 3,8%

32,3

Soliditet: 32,3%

195

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital: 195,4 MSEK

som är belånat. Per 31 december 2010 uppgick belåningsgraden till 64,4 (67,7) procent. Justerat för obligationslånet om 300 MSEK, som är ett icke säkerställt lån, som togs upp under oktober månad 2010 uppgick belåningsgraden per 31 december 2010 till 58,5 procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 56,2 (60,0) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2010. De räntebärande skulderna är FastPartners huvudsakliga finansieringskälla och består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 3 283,1 (2 997,0) MSEK. Av dessa lån är 1 732,4 (398,2) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller under 2011. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2011. Samtliga lån är upptagna i SEK.

Under året har befintliga långfristiga kreditavtal om 939,3 MSEK omförhandlats och förlängts.

Säkerhet för räntebärande skulder

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

Övriga skulder

FastPartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 676,5 (523,4) MSEK vilket motsvarar 11,6 (10,5) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att FastPartner erhåller hyresbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att FastPartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken hyra betalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att FastPartner saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 32,3 (29,6) procent. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid årets slut till 261,8 (89,3) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 46,6 (27,5) MSEK uppgick till 308,4 (116,8) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -67,6 (10,8) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till –73,9 (–61,0) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnaderna som belastar övrig finansiell verksamhet under 2010 uppgick till -11,6 (-8,3) MSEK.

I de finansiella posterna ingick också mark-

FINANSIERING

- Räntebärande skulder 56,1% (3 283,1 MSEK)
- Eget kapital 32,3% (1 890,5 MSEK)
- Uppskjuten skatteskuld 7,8% (457,5 MSEK)
- Ej räntebärande skulder 3,8% (219,0 MSEK)

FINANSIELLA INTÄKTER

MSEK	2010	2009
Ränteintäkter	19,9	18,1
Utdelningar	6,5	3,2
Resultat från finansiella placeringar	0,5	2,0
Summa finansiella intäkter	26,9	23,3

FINANSIELLA KOSTNADER

MSEK	2010	2009
Lån hos kreditinstitut	–56,4	–54,5
Checkräkning	–0,2	–0,2
Övriga skulder	–15,0	–3,8
Pantbrevskostnader	–2,3	–2,5
Summa finansiella kostnader	–73,9	–61,0

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta, %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2011	1 719,5	52,4	2,4	1 829,9
2012	1 263,6	38,5	2,9	1 692,5
2015	300,0	9,1	6,7	300,0
Totalt	3 283,1	100,0	3,3	3 822,4

nadsvärdering av koncernens räntederivat om 3,6 (-0,2) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över - eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i FastPartners fall skall redovisas över resultaträkningen. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 195,4 (211,0) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 228,7 (275,5) MSEK. Förändring i rörelsekapitalet är påverkad av att engångsersättning om 67,8 MSEK fakturerades i december 2008, medan betalning erhölls under första kvartalet 2009. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 200,8 (56,7) MSEK. Förbättringen om 144,1 MSEK förklaras främst av försäljningar av fastigheter och kortfristiga placeringar. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -212,0 (-350,7) MSEK varav 426,0 (324,4) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 101,5 (88,8) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 184,1 (131,9) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.

Övrig finansiell verksamhet

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgick orealiserade omvärderingar i finansiella investeringar till -20,6 (48,5) MSEK, varav värdeförändringar i innehavet LinkMed uppgick till -26,4 (41,0) MSEK. Investeringen i LinkMed uppgick vid årets slut till 74,6 (101,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgick till 128,9 (155,5) MSEK. Under året har FastPartner erhållit utdelning från LinkTech och Synoco om 6,5 (1,4) MSEK.

Under året har FastPartner sålt sin kortfristiga placering i Sagax. Den realiserade vinsten blev 1,9 MSEK och försäljningen medförde en kassaförstärkning om 30,2 MSEK .

FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav.

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

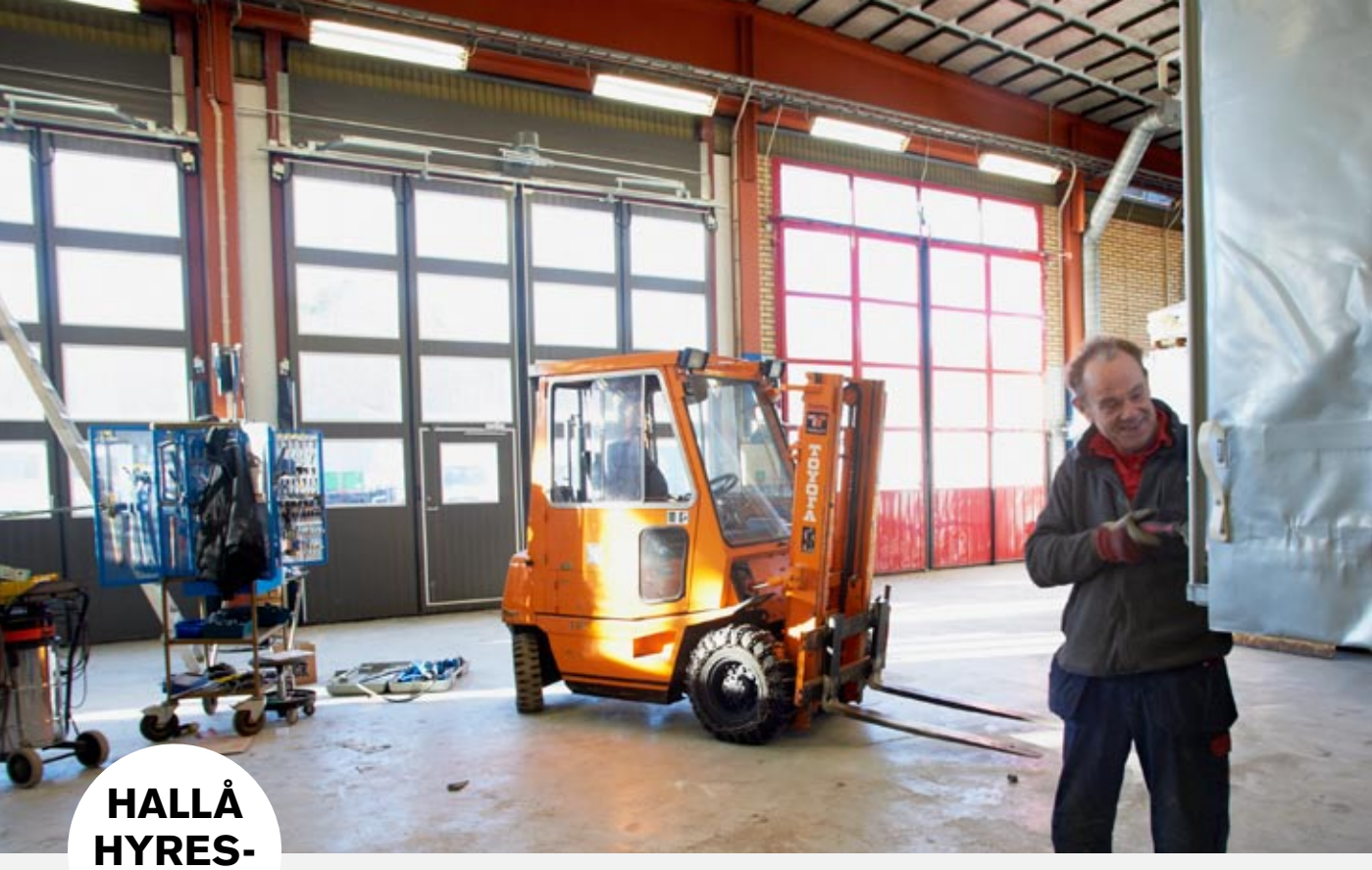
Hög

Medel

Låg

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

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via ett obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämras vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2010 uppgick de räntebärande skulderna till 3 283,1 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 26 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk.	
Organisatorisk risk	FastPartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	FastPartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policys för det dagliga arbetet. FastPartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	
Operationell risk	Inom ramen för den löpande verksamheten kan FastPartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	
Miljörisk	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. FastPartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot FastPartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	FastPartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför FastPartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom FastPartner-koncernen.	
Exponering mot ändrad lagstiftning	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under föregående år drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstlaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att FastPartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka FastPartner vid ändrad lagstiftning.	FastPartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. FastPartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns.	



HALLÅ HYRES-GÄST

OPTIMERADE LOKALER EFTER HYRESGÄSTENS BEHOV

”Vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att skapa lösningar anpassade efter deras behov och önskemål”, säger Håkan Bolinder, FastPartner.

FAKTA

Kvadratmeter:
3 590

Region:
STOCKHOM

Fastighet:
AVESTA 1

Hyresgäst:
SANDSTRÖMS CENTER

Sandströms Center utför riksomfattande service och reparationer av alla på marknaden förekommande chassier och karosseripåbyggnader för tunga lastfordon.

■ Sandströms Center är hyresgäster hos FastPartner sedan 2001. De utför riksomfattande service och reparationer av chassier och karosseripåbyggnader för tunga lastfordon. De utför en rad olika typer av arbeten vilket innebär att verksamheten kräver lokaler som skräddarsys efter just deras behov. Sandströms Center hade velat flytta till större lokaler en längre tid och äntligen dök en möjlighet upp i början av januari 2010.

En annan hyresgäst till FastPartner, Evo Buss, behövde mindre lokaler och Sandströms Center kunde successivt börja flytta in i deras lokaler. 1 juli 2010 var allt klart och lokalerna är specialanpassade med stora portar, ventilationssystem och traverser. Verkstaden ligger dessutom strategiskt placerad nära de stora godsterminalerna.

Sandströms VD, Dan Sandström tycker det är skönt att allt är klart.

– Vi har letat efter den här typen av lokal ganska länge och det känns skönt att det gick att lösa till slut. Det är en förträfflig lokal sett till våra behov, utan några av de anpassningar som gjorts hade vi inte kunnat utföra vissa typer av uppdrag, Vi har nu äntligen en lokal som vi har möjligheter att växa i, säger Dan Sandström.

För FastPartner innebär ansvarsfullt företagande att vi bedriver vår verksamhet med sikte på framtiden. Vi strävar hela tiden efter förbättringar och det gäller både på ett miljömässigt, servicemässigt, socialt och ekonomiskt plan.

Investera för framtiden

FastPartners arbete för bättre miljö och klimat berör alla delar av vår verksamhet, från medarbetare till förvaltning, fastighetsdrift och nybyggnation.

På det sociala planet arbetar vi aktivt med säkerhetsfrågor i de områden där våra fastigheter finns. Det gör vi för att öka trygghet, säkerhet och trivsel för de som bor och arbetar i områdena.

Det ekonomiska perspektivet på hållbarhet handlar om att använda och hushålla med resurser för stabilitet och utveckling på lång sikt.

Satsningar i ett långsiktigt perspektiv

FastPartners långsiktiga engagemang i vår verksamhet omfattar satsningar för en bättre miljö. Arbetet innefattar exempelvis den normala fastighetsförvaltningen, transporter, miljösanering, avfallshantering som återvinning med tillhörande källsortering och kompostering. Dessutom genomförs ständigt förbättringar i våra fastigheter i form av byten till mer energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över materialval och försöker se en miljömässig helhet.

Många av de miljöförbättringar som görs är så kallade gröna investeringar som genomförs tillsammans med hyresgästerna. Varje år ställs nya mål upp för miljö- och energiarbetet. FastPartner har sänkt energiförbrukningen för uppvärmning med 24,6 procent per kvadratmeter och vattenförbrukningen med 20,5 procent per kvadratmeter sedan 2006.

Under 2010 GreenBuilding-certifierades FastPartners fastighet Krejaren 2. Det innebär att energiförbrukningen sänks med minst 25 procent utöver vad normen i BBR (Boverkets byggregler) kräver. Detta är ett arbete som sker löpande i våra befintliga fastigheter. Nybyggda fastigheter ska vara GreenBuilding-certifierade från start.

Diploma

GreenBuilding

Stockholm 2010

FastPartner AB

Partner in the GreenBuilding Programme for enhanced energy efficiency in buildings.

With the building

Kv Krejaren 2

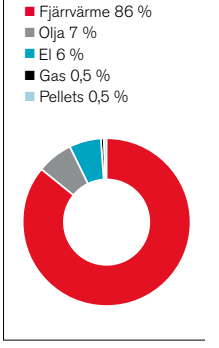
The GreenBuilding Programme in Sweden is executed in cooperation with:

I fastigheten Päronet 2 i Sundbyberg konverterades från olja till fjärrvärme. Konverteringen innebär en mycket stor energibesparing med en kort pay-off. Förutom miljömässig och ekonomisk effektivisering medför fjärrvärmeanläggningen mer nöjda hyresgäster som åtnjuter både ett jämnare inomhusklimat och ekonomiska fördelar. I samma fastighet har även fönster bytts ut.

VÄRMEENERGI OCH VATTENFÖRBRUKNING	
Gradjusterad, MWh	2010
Fjärrvärme	34 761
El	2 836
Olja	2 381
Gas	258
Pellets	110
Summa	40 346
Vatten m^3	152 674
Uthyrningsbar yta, tkvm*	498

* Yta justerad för sålda och förvärvade fastigheter under året.

FÖRDELNING AV ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



FASTPARTNERS MILJÖ- OCH ENERGIPOLICY:

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

FastPartners arbete för bättre miljö och klimat berör alla delar av vår verksamhet, från medarbetare till förvaltning, fastighetsdrift och nybyggnation.

I fastigheten Stansen i Täby har konvertering skett från olja till bergvärme. I flera fastigheter i Västberga har fönster och fläktaggregat bytts ut, medan FastPartner i Märsta har sänkt förbrukningen av fjärrvärme med 15 procent genom intrimning.

Andersberg 14:32 Gävle är numera i princip försörjd med intern värmeproduktion från kyl- och fryslagret.

System och rutiner mot målen

Miljöarbetet bedrivs med ett miljölednings- och ett energiledningssystem som grund. Miljöledningssystemet fungerar som ett beslutsstöd och omfattar arbetsbeskrivningar och rutiner för hur arbetet ska utföras. För varje fastighet görs separata energideklarationer.

Mål

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

Åtgärder för säkerhet

FastPartner arbetar aktivt med att öka säkerhet, trygghet och trivsel i de områden där våra fastigheter finns. Detta engagemang är viktigt ur såväl ett socialt som ett ekonomiskt perspektiv.

Arbetet sker i samarbete med olika företagsgrupper, kommunala tjänstemän och lokala politiker. Satsningar görs bland annat på upprustning av närmiljön i områdena, till exempel genom utökad belysning. Så kallade trevnads- och trygghetsvandringar är en annan viktig åtgärd för att öka säkerheten i områdena.

ANSVARSÅRET 2010

- **Krejaren 2 blev, som FastPartners första fastighet, Green Building certifierad.**
- **Oljan togs bort som värmekälla i fastigheterna Stansen 1 och Päronet 2. Ersättning skedde med bergvärme och fjärrvärme.**

SKATT 2010

Skattesituationen i Sverige har de senaste åren alltmer anpassats till vad som gäller i omvärlden. Det är viktigt för bland annat vår exportindustri men även bra för den enskilde individen. Skattesystemet kan förbättras ytterligare men under rådande omständigheter fungerar det tämligen väl, med energiskatten som undantag. FastPartner strävar efter att vara skatteeffektivt men avstår helt från att försöka få ned skatten genom så kallade skatteupplägg, som ofta sker med utnyttjande av utländska skatteregler. FastPartner har inte några pågående skatteprocesser. 2010 beskattas FastPartners skattemässiga resultat med 19 MSEK.

FASTPARTNER SPONSRAR FRYSHUSET

FastPartner anser att entreprenörer har varit och kommer att vara en av grundstenarna i vår välfärd. Många entreprenörer har den ekonomiska vinsten som främsta intresse. Inte Fryshusets skapare Anders Carlberg.

■ Anders Carlberg har istället använt sin entreprenörsbegåvning till att genom Fryshuset skapa vinster för de utsatta i samhället. Detta sker genom utbildning som i sin tur ger möjlighet att studera vidare och/eller att till exempel utveckla sina konstnärliga och idrottsliga talanger. Ofta har Fryshuset trätt in där inte politiker och skattemedel räckt till.
2006 presenterade Fryshuset sina planer att hålla öppet under sommarmånaderna för FastPartner. Sedan dess har FastPartner varit en stolt sponsor. Under 2011 beslutade FastPartner att förlänga sitt sponsorskap och öka sitt bidrag från 0,5 miljoner kronor till 1,5 miljoner kronor per år.
- Vi klarar oss inte utan stöd och engagemang från näringslivet. Nu har Fast Partner förlängt sponsringen i tre år och det är vi tacksamma för, säger Anders Carlberg.

FAKTA

FRYSHUSET

Fryshuset är en ideell organisation som bedriver ett trettiotal verksamheter och projekt över hela landet, framförallt inom Utbildning och Sociala Projekt. Utöver detta driver de en av Stockholms största fria gymnasieskolor och en grundskola för årskurs 6-9.

FastPartner har genom åren etablerat en snabbfotad organisation med korta beslutsvägar. Rätt kompetens är av största betydelse för en fortsatt framgångsrik utveckling av verksamhet och fastigheter. En viktig utmaning för koncernen är därför att hitta och behålla kompetenta medarbetare.

Långsiktighet, snabbhet och entusiasm

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

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

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

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

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

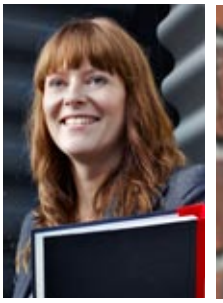
FastPartners jämställdhetsplan visar att fördelningen mellan män och kvinnor i förhållande till företagets förutsättningar är rimlig.

Sjukfrånvaron i organisationen var för året 2,4 (1,2) procent. Hälsoriskerna är små och inga arbetsrelaterade incidenter har rapporterats under året.

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

FAKTA:

FastPartner har per 31 december 2010 29 anställda varav tio arbetar på huvudkontoret i Stockholm. På lokalkontoren, i nära kontakt med våra hyresgäster, arbetar totalt 19 personer, varav 14 i Stockholm, fyra i Gävle och en person i Söderhamn.



SJUKFRÅNVARO, %	2010	2009
Total sjukfrånvaro	2,4	1,2
Varav korttidssjukfrånvaro	1,0	1,2
Varav långtidssjukfrånvaro	1,4	0,0
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,6	0,5
Sjukfrånvaro för män	1,8	0,8

VÅRA KÄRNVÄRDEN
- Långsiktighet
- Snabbhet
- Entusiasm

MEDARBETARE	2010	2009
Antal anställda per 31 december	29	31
Antal kvinnor	10	11
Antal män	19	20
Snittålder	54	48
Snittålder kvinnor	50	49
Snittålder män	51	48

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

Aktien och aktieägarna

Börsvärde och kursutveckling
Börsvärdet på FastPartner uppgick den 31 december 2010 till 2 381 MSEK, att jämföra med 1 614 MSEK vid utgången av 2009. Aktiekursen har under 2010 stigit med 47,5 procent, att jämföra med uppgången i SIX generalindex om 21,4 procent och Carnegies fastighetsindex om 43,2 procent. Högsta betalkurs under året var 51,5 kronor och lägsta var 31,4 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 302 349 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 7 595 aktier.

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

Utdelning och avkastning
FastPartners målsättning är att utdelning till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,30 kr för 2010. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2010 till 116,8 MSEK, vilket motsvarar 56 procent av resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 2,30 (2,0) kronor motsvarar en direktavkastning om 4,9 (6,3) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,30 kronor, varit 53,8 (82,3) procent.

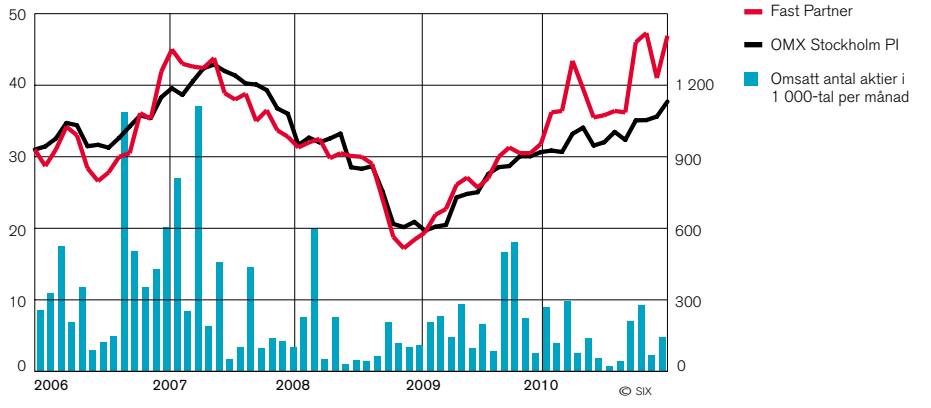
Eget kapital och substansvärde
Tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per aktie uppgick vid årets utgång till 37,2 (29,2) kronor efter en ökning med 8 kronor under året. Eget kapital justerat för uppskjuten skatt per aktie uppgick vid årets utgång till 46,2 (36,1) kronor.

Aktieägare
Antal aktieägare per 31 december 2010 uppgick till 1 385. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 365. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,4 procent av aktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning och JP Morgan Bank som äger 8,2 respektive 2,2 procent av aktierna.

Aktiekapital, antal aktier
Totalt antal utgivna aktier uppgår till 53 711 212 stycken, med ett kvotvärde på 10 kronor/aktie. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i FastPartners kapital. Vid årets ingång hade FastPartner 2 943 212 aktier i eget förvar. Under 2010 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 2 943 212 aktier, vilket utgör 5,5 procent av totalt antal utgivna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningspriciper.

Utdelningen per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 2,30 kr för 2010.

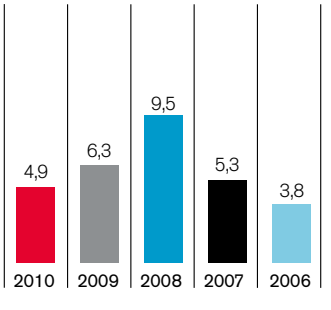
KURSUTVECKLING OCH HANDEL, 2006–2010



FASTPARTNERAKTIEN UNDER 5 ÅR	2010	2009	2008	2007	2006
Börkurs vid årets slut, kr	46,9	31,8	18,4	32,8	41,9
Börsvärde vid årets slut, mkr	2 381	1 614	934	1 666	2 135
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,91	4,23	4,37	3,34	2,04
Resultat per aktie, kr	10,01	0,68	–1,52	7,16	6,18
Eget kapital per aktie, kr	37,2	29,2	30,3	33,6	28,0
Utdelning per aktie, kr	*2,30	2,00	1,75	1,75	1,60
Direktavkastning, %	4,9	6,3	9,5	5,3	3,8
Totalavkastning, %	53,8	82,3	–38,6	–17,9	39,2

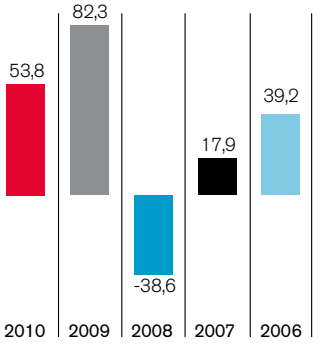
*Av styrelsen föreslagen utdelning

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %



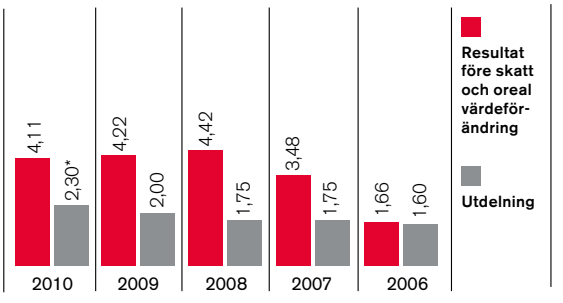
Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %



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

RESULTAT FÖRE SKATT OCH OREAL VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING



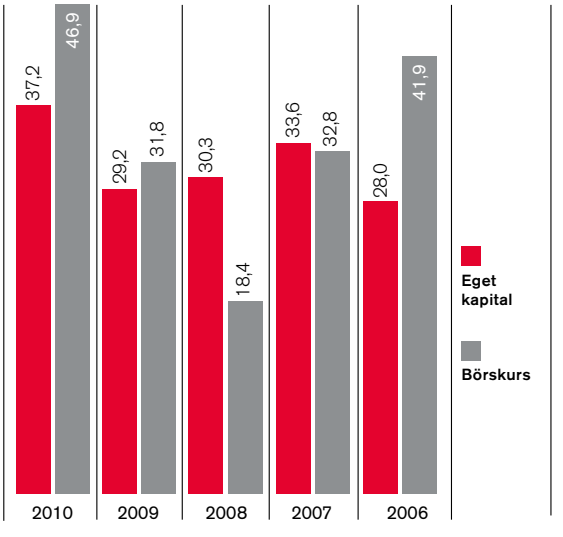
*Av styrelsen föreslagen utdelning

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB*	38 254 000	75,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 156 727	8,2
JP Morgan Bank	1 105 000	2,2
SIX SIS AG, W8IMY	742 000	1,4
Fjärde AP Fonden	570 938	1,1
	44 828 665	**88,3**
Övriga	5 939 335	11,7
Antal utestående aktier	50 768 000	100,0
FastPartner AB	2 943 212	
Totalt utgivna	**53 711 212**	

*Varav 3 000 (8 000) aktier är utlånade till Remium AB och 60 000 (60 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS



ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) PER 2010-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Marknads-värde (KSEK)
1–1 000	961	69,4	377 548	0,8	17 707
1 001–2 000	163	11,8	267 111	0,5	12 528
2 001–5 000	113	8,2	405 820	0,8	19 033
5 001–1 0000	64	4,6	522 016	1,0	24 483
10 001–20 000	31	2,2	448 796	0,9	21 049
20 001–50 000	18	1,3	601 178	1,2	28 195
50 001–100 000	11	0,8	680 317	1,3	31 907
100 001–	24	1,7	47 465 214	93,5	2 226 117
Summa utestående aktier	**1 385**	**100**	**50 768 000**	**100**	**2 381 019**
FastPartner AB	1		2 943 212		
Summa 2010-12-31	**1 386**		**53 711 212**		

Fem år i sammandrag

	2010	2009	2008	2007	2006
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	198,6	214,7	221,8[2]	170,0	104,0[1]
Hyresintäkter	414,1	410,9	488,2	381,5	320,5
Fastighetskostnader	–167,4	–146,7	–142,9	–128,8	–130,0
Driftnetto	246,7	264,2	345,3	252,7	190,5
Central administration	–14,7	–16,1	–15,2	–14,1	–13,8
Andel i intresseföretags resultat	5,0	–	–0,6	4,4	–
Finansnetto	–47,0	–37,7	–105,0	–66,2	–92,1
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	**208,6**	**214,0**	**224,5**	**176,8**	**84,6**
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	449,5	–87,1	–282,3	357,9	210,5
Finansiella instrument	–20,6	48,5	–50,0	–63,0	20,4
Skatt					
Aktuell skatt	–19,1	–3,6	–3,1	–5,2	1,5
Uppskjuten skatt	–110,1	–137,2	33,8	–102,7	–2,0
Resultat efter skatt	**508,3**	**34,6**	**–77,1**	**363,8**	**315,0**
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	5 099,4	3 815,7	3 820,8	3 943,5	3 177,1
Fastigheter under uppförande	–	613,1	371,8	–	–
Övriga anläggningstillgångar	371,0	392,4	314,1	396,4	456,9
Omsättningstillgångar	117,9	121,9	170,7	92,3	65,7
Likvida medel	261,8	61,0	4,3	150,6	222,4
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	3 283,1	2 997,0	2 774,6	2 469,0	2 205,0
Övriga långfristiga skulder	3,5	5,4	3,3	1,3	9,7
Kortfristiga skulder	215,5	170,7	180,0	164,1	137,4
Uppskjuten skatteskuld	457,5	347,3	210,1	243,8	141,1
Eget kapital	1 890,5	1 483,7	1 537,9	1 704,6	1 428,9
Balansomslutning	**5 850,1**	**5 004,1**	**4 705,9**	**4 582,8**	**3 922,1**
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	195,4	211,0	186,4	173,5	89,6
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	228,7	275,5	118,2	177,8	120,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–212,0	–350,7	–529,9	–414,7	–226,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	184,1	131,9	265,4	165,1	–68,0
Årets kassaflöde	200,8	56,7	–146,3	–71,8	–174,8
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 773 125	50 838 275	50 988 250
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 792 100	50 953 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	32,3	29,6	32,7	37,2	36,4
Räntetäckningsgrad ggr	3,8	4,5	2,7	2,7	1,8
Avkastning på eget kapital %	30,1	2,3	–4,8	23,2	24,2
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/aktie	3,91	4,23	4,37	3,34	2,04
Resultat kr/aktie	10,01	0,68	–1,52	7,16	6,18
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	3,85	4,16	3,67	3,41	1,76
Eget kapital kr/aktie	37,2	29,2	30,3	33,6	28,0
Börskurs vid årets slut	46,9	31,8	18,4	32,8	41,9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	89,1	91,3	91,5	90,3	89,0
Driftnetto %	5,7	7,1	7,6	7,1	6,2
Överskottsgrad %	59,6	64,3	66,0	66,0	59,0

[1] Exklusive finansiell kostnad av engångskaraktär om 11 MSEK.
[2] Inklusive engångsersättning om 67,8 MSEK.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

Överskottsgrad, %
Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

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

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

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

Räntebärande skulder
Skulder som löper med avtalad ränta.

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

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

AKTIERELATERADE

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

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

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

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Verksamheten 2010

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har genom förvärv fortsatt att expandera med fastighetererna Alvesta 13:27 i Alvesta och fastigheterna Gropen 9, Bomullsspinneriet 3 och Smedjan 8 i Norrköping. Under året har arbetet med att färdigställa fastigheten Krejaren i Stockholm fortsatt och fastigheten är nu fullt uthyrd. Fastigheten Krejaren 4, som genom en tredimensionell fastighetsombildning särskiljts från Krejaren 2, har under året avyttrats till en nybildad bostadsrättsförening. Avyttring har även skett under året av fastigheterna Particentralen 8 i Årsta, Etuiet 85 i Linköping, Backa 22:7 och Backa 22:16 i Göteborg och Hammaren 12 i Södertälje.

Den finansiella oro som rådde under 2009 har under året lagt sig och konjunkturen har under andra halvåret 2010 vänt uppåt igen. Detta har lett till att riksbanken har börjat höja räntan vilket påverkat FastPartners finansnetto negativt. Även om den rörliga räntedelen höjs ligger bankernas marginaler fast enligt gällande kreditavtal.

Uppgången i konjunkturen har även påverkat hyresmarknaden där omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och delvis till högre hyror igen.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen med 73% av ytan och i Gävleborg med 23 % av ytan.

Vid årets början ägde FastPartner 87 fastigheter, till ett redovisat värde av 4 428,8 MSEK, varav fastigheter under uppförande uppgick till 613,1 MSEK. Uthyrningsbar area uppgick till 491 109 kvadratmeter. Vid årets slut äger FastPartner 85 fastigheter, till ett redovisat värde av 5 099,4 MSEK varav fastigheter under uppförande uppgår till 0 MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2010 till 523 421 kvadratmeter.

Fastigheten Krejaren 2 har färdigställts under 2010 och innehåller 4 100 kvadratmeter handel och 4 500 kvadratmeter kontor. Inflyttningen påbörjades i januari 2010 med Åhléns på hela handelsdelen. Därefter flyttade Segulah och Swedbank in på två plan i kontorsdelen under andra och tredje kvartalet. Under fjärde kvartalet flyttade Regus in i sina kontorsytor med sitt kontorshotell. FastPartner har med Krejaren 2 skapat en unik byggnad på en av Stockholms mest attraktiva adresser som är certifierad enligt GreenBuilding.

Under 2010 har FastPartner förvärvat fyra fastigheter, fastigheten Alvesta 13:27 i Alvesta och fastigheterna Gropen 9, Bomullsspinneriet 3 och Smedjan 8 i Norrköping. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa fyra fastigheter uppgår till 28 049 kvadratmeter. Under 2010 har FastPartner avyttrat sex fastigheter; Particentralen 8, Etuiet 85, Krejaren 4, Backa 22:7, Backa 22:16 och Hammaren 12. Den sammanlagda ytan för dessa fastigheter uppgick till 13 243 kvadratmeter.

FastPartner är också hälftenägare till nio andra fastigheter. Dessa fastigheter ägs sedan 2006 av ett med Property Group A/S gemensamägt bolag, FastProp Holding AB. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 70 439 kvadratmeter och består till 87 procent av kommersiella lokaler och 13 procent av bostäder. Fastighetsbeståndet förvaltas av FastPartner som även sköter den administrativa förvaltningen av bolagen. Under 2010 har fastigheterna Norrtull 22:7 och Norrtull 24:9 i detta bestånd sålts till en bostadsrättsförening.

Fastighetsvärdering

Under 2010 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Informationen granskas av bolagets revisorer. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

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

Av årets orealiserade värdeförändringar om 449,5 MSEK avser 436,2 MSEK beståndet i Stockholm och 4,7 MSEK beståndet i Gävle. Orealiserad värdeförändring under 2010 för beståndet i Väst uppgår till 8,6 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på att fastigheten Krejaren har färdigställts och att avkastningskraven har sjunkit under året. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 6,5 (7,8) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 414,1 (410,9) MSEK. Ökningen beror främst på att fastigheten

Krejaren 2 under året har börjat generera intäkter. Från första kvartalet 2011 löper samtliga hyreskontrakt i denna fastighet med full effekt.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 2 137,4 (1 774,4) MSEK, och utgörs av 574 (590) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 433,0 (375,1) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,1 (4,5) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 7,4 (8,8) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 3,9 (3,0) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2010 uppgår till 637,5 (175,4) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar för fastigheter om 449,5 (–87,1) MSEK där fastigheten Krejaren står för cirka 237 MSEK.

Driftnettot uppgår till 246,7 (264,2) MSEK. Försämringen i driftnettot förklaras främst av att en hyresgaranti löpt ut samt av högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt år. Ökad fastighetsskatt om 3,4 MSEK på grund av att fastigheten Krejaren under 2010 har belastats med fastighetsskatt samt att fastigheten Riksby 1:13 har omtaxerats och åsatts en högre fastighetsskatt 2010 har också påverkat driftnettot negativt.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 198,6 (214,7) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretaget FastProp Holding. Resultatandelen för 2010 uppgår till 5,0 (0,0) MSEK.

Förvaltning av kapital

Förvaltat kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 5 177,1 (4 486,1) varav eget kapital utgör 1 890,5 (1 483,7) MSEK och lånat kapital 3 286,6 (3 002,4).

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

FastPartners målsättning är en soliditet på mellan 25 - 35 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 32,3 (29,6) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 3,8 (4,5) ggr. Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2010 uppgår till 30,1 (2,3) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2010 om 2,30 (2,00) kr/aktie uppgår till 56,0 (47,4) procent av detta belopp. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning.

Finansiering

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 3 522,4 (3 591,5) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 2 983,1 (2 997,0) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delan av dessa skulder 1 732,4 (398,2) MSEK. Under 2011 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

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

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

Finansiella intäkter uppgår till 26,9 (23,3) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till –73,9 (–61,0) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –56,6 (–54,5) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 308,4 (116,8) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 2,6 (1,7) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser LinkMed. Bolaget noterades på Stockholms fondbörs i december 2006. Kursutvecklingen under året har varit negativ och ingår i FastPartners resultat som en orealiserad värdeförändring med -26,4 (41,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Under 2010 har FastPartner sålt sin kortfristiga placering i Sagax och realisationsvinsten uppgick till 1,9 MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 195,4 (211,0) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 228,7 (275,5) MSEK. Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av en engångsersättning om 67,8 MSEK som erhölls under första kvartalet 2009. Kassaflödet har påverkats med –426,0 (–324,4) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 284,2 (222,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 200,8 (56,7) MSEK. Förbättringen om 144,1 MSEK förklaras främst av försäljningar av fastigheter och kortfristiga placeringar.

Investeringar och försäljningar

Under 2010 förvärvade FastPartner 4 (4) fastigheter för 303,3 (58,3) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 28 000 (8 000) kvadratmeter. Fastigheterna avser framförallt industri-, kontors- och lagerfastigheter, samt lokaler för skolverksamhet Samtliga fastighetsförvärv har gjorts genom bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 168,3 (266,1) MSEK. Större delen av dessa investeringar avser byggnationen av fastigheten Krejaren i Stockholm samt det slutliga färdigställandet av fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle.

Under 2010 avyttrade FastPartner sex fastigheter, däribland fastigheten Krejaren 4 som genom en tredimensionell fastighetsdelning särskiljts från Krejaren 2 och sålts till en nybildad bostadsrättsförening.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 29 (31) anställda, varav 10 (11) kvinnor och 19 (20) män. Medelantalet anställda har under året varit 29 (29), varav 10 (11) kvinnor och 19 (18) män.

Årsstämman 2010 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla:

Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för år 2011 ska vara de samma som för år 2010.

I företagets ledning ingår 8 (7) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 5 184 (5 002) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 459 (1 311) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 620 (710) kSEK varav ordföranden erhållit 215 (215) kSEK och övriga ledamöter 90 (90) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 45 (45) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Miljö och energi

FastPartner har fortsatt att arbeta med miljö- och energifrågor under 2010. Sänkning av energiförbrukning har varit en prioriterad fråga under året. I fastighetsbeståndet analyseras och prioriteras de fastigheter som har störst förbättringspotential på miljösidan och tillika kostnadssidan. Arbetet med att konvertera oljeuppvärmning till fjärrvärme och nödvändiga fönsterbyten i beståndet fortgår. Investeringar i inomhusmiljöer har förutom värdet av förbättrad arbetsmiljö också fördelen av en snabb payoff på investeringarna.

I fastigheten Stansen 1 i Täby har bergvärme installerats istället för olja. I Västberga byts fönster och nya ventilationsaggregat installeras med återvinning tillsammans med hyresgästerna.

Fastigheten Krejaren 2 GreenBuilding-certifierades under 2010. Denna fastighet är FastPartners första GreenBuilding byggnad. De fastigheter som kommer att nyproduceras framöver kommer samtliga att certifieras enligt GreenBuilding. I samband med certifieringen tas ett nytt energiledningssystem fram. Bolagets Miljö- och Energipolicy har förstärkts och inom organisationen finns en huvudansvarig för bolagets miljö- och energifrågor.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 229,6 (250,2) MSEK och ett resultat före skatt på 141,0 (206,4) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 253,5 (51,4) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -84,6 (–51,7) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag till dotterföretag om 88,1 (177,9) MSEK.

Vid moderbolagets årsstämma 2010 lämnade årsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företags- eller fastighetsförvärv. Detta bemyndigande har hittills inte utnyttjats.

Aktier

Totalt antal utgivna aktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner innehar 2 943 212 (2 943 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret. FastPartners innehav av egna aktier utgör 5,5 (5,5) procent av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,60 (9,60) kr/aktie. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningspriciper.

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång
Några väsentliga händelser har ej noterats.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer
FastPartners prioriterade förvaltningsområden har utvidgats till att omfatta Norrköpingsområdet. Bolaget äger där sedan tidigare en fastighet och i slutet av 2010 förvärvades ytterligare tre fastigheter för cirka 255 MSEK. Norrköping har ett bra logistikläge med väl fungerande hamn och anslutning till Europaväg 4.

FastPartner håller fast vid räntestrategin med i huvudsak korta räntebindningstider inom ramen för långsiktiga kreditavtal med angivna kreditvolymer.

Bolagets räntekostnader kommer under året att öka med i genomsnitt 75 - 100 punkter jämfört med 2010. Detta i första hand beroende på kommande reporäntehöjningar från Riksbankens sida med ytterligare 100 punkter. Till viss del kommer dock detta att motverkas av en bättre likviditet på Interbankmarknaden. FastPartners bedämning är här att det blir mer normala spreadar i nivån 25 - 35 punkter. Ökad konkurrens på den svenska finansieringsmarknaden kommer att ge en viss kompression av bankernas marginaler.

Hyresmarknaden för 2010 blev bättre än vad FastPartner förutspått och 2011 har börjat bra med god efterfrågan och bättre hyresnivåer. FastPartner bedömer att vakanserna för 2011 kan minskas med en till två procent genomsnittligt jämfört med föregående år. Uthyrning och utveckling av beståndet är FastPartners huvudsakliga prioritet för 2011.

På sid 34 återfinns en utförlig beskrivning av bolagets risker samt hur FastPartner jobbar för att hantera dessa risker.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	105 065 640
Årets resultat	103 516 355
Summa	208 581 995

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

Till aktieägarna utdelas 2,30 kr/aktie	116 766 400
Balanseras i ny räkning	91 815 595
Summa	208 581 995

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 31 december 2010, det vill säga 50 768 000 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på ytterligare återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
Motivering
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) per den 31 december 2010. Vidare tillämpar koncernen även RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 1 890,5 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 837,4 MSEK av vilka 208,6 MSEK är utdelningsbara. Under året har det utdelningsbara egna kapitalet påverkats, med ett belopp om -26,1 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 116,8 MSEK och utgör 58,8 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 56,0 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelning skall uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Likviditet och soliditet
Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagen utdelning med 1,9 procentenhet från 32,3 procent till lägst 30,9 procent.

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

Stockholm den 17 mars 2011

Styrelsen

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2010	2009
Hyresintäkter	3	414,1	410,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–81,8	–69,6
Reparation och underhåll		–33,7	–33,8
Fastighetsskatt		–15,2	–11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	4	–15,3	–12,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		–21,4	–18,6
Driftnetto		246,7	264,2
Central administration	5	–14,7	–16,1
Orealiserade värdeförändring på fastigheter	8	449,5	–87,1
Realiserade värrdeförändringar på fastigheter	8	18,6	3,6
Andel i intresseföretags resultat	14	5,0	-
Resultat före finansiella poster		705,1	164,6
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	26,9	23,3
Finansiella kostnader	7	–73,9	–61,0
Värdeförändringar finansiella instrument	8	–20,6	48,5
Resultat före skatt		637,5	175,4
Aktuell skatt	9	–19,1	–3,6
Uppskjuten skatt	9	–110,1	–137,2
ÅRETS RESULTAT		**508,3**	**34,6**
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**508,3**	**34,6**
Moderbolagets andel av årets resultat och totalresultat		508,3	34,6
Minoritetens andel av årets resultat och totalresultat		-	0,0
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per aktie		10,01	0,68
Genomsnittligt antal aktier		50 768 000	50 768 000
Antal utestående aktier		50 768 000	50 768 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	5 099,4	3 815,7
Fastigheter under uppförande	10	-	613,1
Maskiner och inventarier	11	1,5	1,8
Summa		5 100,9	4 430,6
Aktier och andelar	13, 23	129,5	155,5
Andelar i intresseföretag	14	48,8	43,8
Andra långfristiga fordringar	15	191,2	191,3
Summa		369,5	390,6
Summa anläggningstillgångar		5 470,4	4 821,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		16,3	14,9
Övriga fordringar		69,8	56,9
Kortfristiga placeringar	23	-	28,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	31,8	21,8
Likvida medel	17	261,8	61,0
Summa omsättningstillgångar		379,7	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 850,1**	**5 004,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänföligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		537,1	537,1
Reserver		94,7	94,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 258,7	851,9
Summa eget kapital		1 890,5	1 483,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	19	1 550,7	2 598,8
Övriga långfristiga skulder	21	3,5	5,4
Uppskjuten skatteskuld	9	457,5	347,3
Summa		2 011,7	2 951,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 732,4	398,2
Leverantörsskulder		66,8	44,0
Övriga skulder	23	63,1	30,2
Avsättningar	18	-	28,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	85,6	68,5
Summa		1 947,9	568,9
Summa skulder		3 959,6	3 520,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 850,1**	**5 004,1**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	25	3 511,4	3 588,4
Eventualförpliktelser	26	12,0	25,5

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2010	2009
Hyresintäkter	3	229,6	250,2
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–49,1	–41,1
Reparation och underhåll		–20,1	–18,5
Fastighetsskatt		–9,0	–7,7
Tomträttsavgälder/arrenden		–5,6	–5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring		–18,3	–17,4
Driftnetto		127,5	159,7
Central administration	5	–11,8	–11,4
Resultat före finansiella poster		115,7	148,3
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	136,3	126,8
Finansiella kostnader	7	–119,9	–114,0
Försäljning aktier och andelar		35,0	–3,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar	8	–26,1	48,7
Resultat före skatt		141,0	206,4
Aktuell skatt	9	–38,1	–49,2
Uppskjuten skatt	9	0,6	–2,0
ÅRETS RESULTAT		**103,5**	**155,2**
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**103,5**	**155,2**

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	10-12-31	09-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	1,2	1,3
Summa		1,2	1,3
Andelar i koncernföretag	12	1 966,7	1 836,0
Fordringar hos koncernföretag		3 030,7	2 991,1
Aktier och andelar	13, 23	129,5	155,5
Andelar i intresseföretag	14	40,0	40,0
Andra långfristiga fordringar	15	182,4	181,4
Summa		5 349,3	5 204,0
Summa anläggningstillgångar		5 350,5	5 205,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		15,5	14,5
Övriga fordringar		9,6	59,9
Kortfristiga placeringar	23	-	28,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	31,4	21,4
Likvida medel	17	253,5	51,4
Summa omsättningstillgångar		310,0	175,5
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 660,5**	**5 380,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		105,1	116,3
Årets resultat		103,5	155,2
Summa eget kapital		837,4	900,3
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar	18	-	28,0
Summa		-	28,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	914,8	2 413,1
Skulder till koncernföretag		1 978,9	1 889,4
Övriga långfristiga skulder	21	5,7	6,1
Summa		2 899,4	4 308,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 725,6	12,7
Leverantörsskulder		64,7	42,4
Övriga skulder		51,0	23,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	82,4	64,9
Summa		1 923,7	143,9
Summa skulder		4 823,1	4 452,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 660,5**	**5 380,8**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	25	3 817,3	3 773,4
Eventualförpliktelser	26	730,9	664,4

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Minoritet	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	50 768 000	537,1	94,7	906,1	-	1 537,9
Utdelning 1,75 kr/aktie				–88,8	-	–88,8
Årets totalresultat				34,6	0,0	34,6
Eget kapital 2009-12-31	50 768 000	537,1	94,7	851,9	0,0	1 483,7
Utdelning 2 kr/aktie				–101,5	-	-101,5
Årets totalresultat				508,3	-	508,3
Eget kapital 2010-12-31	50 768 000	537,1	94,7	1 258,7	-	1 890,5

Moderbolaget MSEK		Antal utestående aktier	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-12-31		50 768 000	537,1	91,7	336,3	965,1
Utdelning 1,75 kr/aktie					–88,8	–88,8
Lämnat koncernbidrag efter skatt					–131,2	–131,2
Årets resultat					155,2	155,2
Eget kapital 2009-12-31		50 768 000	537,1	91,7	271,5	900,3
Utdelning 2 kr/aktie					–101,5	–101,5
Lämnat koncernbidrag efter skatt					–64,9	–64,9
Årets resultat					103,5	103,5
Eget kapital 2010-12-31		50 768 000	537,1	91,7	208,6	837,4

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

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

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

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	Not	2010	2009	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		637,5	175,4	141,0	206,4
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,1	0,5	0,1	0,3
Orealiserade värdeförändringar	8	–427,0	38,6	26,1	–48,7
Resultat försäljning av andelar		-	–5,1	-	3,9
Övriga poster		–18,3	6,0	–13,1	4,1
Erhållna/betalda skatter		3,1	–4,4	0,3	–4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**195,4**	**211,0**	**154,4**	**161,6**
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (–) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28	-24,3	96,5	39,2	73,2
Ökning (+) / minskning (–) korfristiga skulder	28	57,6	–32,0	57,1	2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**228,7**	**275,5**	**250,7**	**237,4**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	10	–426,0	–324,4	-	-
Försäljning av fastigheter		184,0	4,7	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–0,2	–35,1	-316,8	–51,6
Försäljning av andelar		30,2	4,2	232,2	-
Investeringar i maskiner och inventarier	11	-	–0,1	-	–0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–212,0**	**–350,7**	**–84,6**	**–51,7**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande och lösen av lån		284,2	222,4	215,6	569,1
Förändring av långfristiga fordringar		1,4	–1,7	–78,1	–437,8
Lämnade bidrag/utdelningar		–101,5	–88,8	–101,5	–266,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**184,1**	**131,9**	**36,0**	**–135,4**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**200,8**	**56,7**	**202,1**	**50,3**
Kassabehållning vid årets ingång	17	61,0	4,3	51,4	1,1
Kassabehållning vid årets slut	17	261,8	61,0	253,5	51,4

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

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

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

Styrelsen och verkställande direktören har per 17 mars 2011 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 28 april 2011 för fastställande.

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om ej annat anges.

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

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

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

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

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

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER
Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt ikraft 2010; Ändringar i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas. Ändring i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv. Ändring i IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Förbättringar av IFRSer 2009. IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare. IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder. Ovanstående ändringar och nya tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2010.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft
IASB har även givit ut ytterligare ändringar i ett antal standarder innefattande Ändringar i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas. Ändring IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar. IFRS 9 Finansiella Instrument. Ändringar i IAS 24 Upplysningar om närstående. Ändring i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering. Förbättringar av IFRSer 2010. Ändring i IAS 12 Inkomstskatter.
IFRIC har givit ut följande tolkningar; IFRIC 14 Begränsning av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan. IFRIC 19 Utsläckningar av finansiella skulder med egetkapitalinstrument. Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu ej tillämpats.

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

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under bestämmande inflytande av moderbolaget FastPartner AB. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma finansiella och operativa strategier för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterföretag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder.

Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Överstiger anskaffningsvärdet det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningsvärdet det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser, redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

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

Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

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

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

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

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

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

SEGMENTRAPPORTERNG

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

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

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

INTÄKTER

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

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

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

LEASINGAVTAL

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

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

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

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kortfristiga placeringar
Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av Fast-

Partners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2010 är det DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa.

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

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

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

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter

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

MASKINER OCH INVENTARIER

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

AVSÄTTNINGAR

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

SKATT

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

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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

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

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

Förvaltning i kommission

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott
FastPartner redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande UFR 2 från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren.

Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Även skatteeffekten på dessa redovisas direkt mot eget kapital och påverkar således inte resultatet.

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm, Gävleborg och Väst. Dessa tre indentifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

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

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

	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighets-förvaltning		Elimineringar och koncerngemen-samma poster		Summa koncernen	
MSEK	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hyresintäkter	353,0	349,5	47,1	45,8	14,0	15,6	414,1	410,9			414,1	410,9
Fastighetskostnader	–134,9	–116,4	–24,8	–20,6	–7,7	–9,7	–167,4	–146,7			–167,4	–146,7
Driftnetto	**218,1**	**233,1**	**22,3**	**25,2**	**6,3**	**5,9**	**246,7**	**264,2**			**246,7**	**264,2**
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	436,2	–37,6	4,7	–44,2	8,6	–5,3	449,5	–87,1			449,5	–87,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter	15,1				3,5	3,6	18,6	3,6			18,6	3,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar								–0,2	–24,2	48,7	-20,6	48,5
Bruttoresultat	**669,4**	**195,5**	**27,0**	**–19,0**	**18,4**	**4,2**	**3,6**	**180,5**	**–24,2**	**48,7**	**694,2**	**229,2**
Ofördelade poster												
Central administration									–14,7	–16,1	–14,7	–16,1
Andel i intresseföretags resultat							5,0	0,0			5,0	0,0
Finansiella intäkter							26,9	23,3			26,9	23,3
Finansiella kostnader							–62,3	–52,7	–11,6	–8,3	–73,9	–61,0
Skatt									–129,2	–140,8	–129,2	–140,8
Årets totalresultat							**688,0**	**151,1**	**–179,7**	**–116,5**	**508,3**	**34,6**
Förvaltningsfastigheter	4 461,5	3 228,4	541,2	481,6	96,7	105,7	5 099,4	3 815,7			5 099,4	3 815,7
Fastigheter under uppförande		571,7		41,4				613,1				613,1
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											369,5	390,6
Inventarier											1,5	1,8
Omsättningstillgångar											117,9	121,9
Likvida medel											261,8	61,0
Summa tillgångar	**4 461,5**	**3 800,1**	**541,2**	**523,0**	**96,7**	**105,7**	**5 099,4**	**4 428,8**			**5 850,1**	**5 004,1**
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 890,5	1 483,7
Långfristiga skulder											1 552,4	2 604,2
Avsättningar											457,5	347,3
Kortfristiga skulder											1 949,7	568,9
Summa eget kapital och skulder											**5 850,1**	**5 004,1**
Årets investeringar	457,6	287,1	14,0	34,5		2,8	471,6	324,4			471,6	324,4
Försäljningar	–232,9				–17,6	–1,1	–250,5	–1,1			–250,5	–1,1

Från och med 1 januari 2011 kommer FastPartner att ändra sin segmentsredovisning. Segmentet Väst kommer att tas bort och kommer framöver att ingå som en del av FastPartners ena Stockholmssegment. Segmentet Stockholm kommar att delas in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Stockholm 1 kommer att innefatta fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt. Stockholm 2 kommer att innefatta fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och Stockholm 3 kommer att innefatta fastigheter i Märsta/Knivsta. Segmentet Gävleborg kommer att vara oförändrat.

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Hyresvärde	481,8	468,7	261,9	288,9
Hyresrabatter och förluster	–15,2	–19,0	–5,2	–15,5
Vakanser	–52,5	–40,6	–27,1	–24,7
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	-	1,8	-	1,5
Summa	414,1	410,9	229,6	250,2

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,1 (4,5) år.

Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till –5,6 (–1,7) MSEK.

FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktsvärde (årshyra)	Andel %
2011	180	43,0	9,9
2012	155	71,7	16,6
2013	113	52,7	12,2
2014	67	50,6	11,7
2015 >	59	215,0	49,6
Summa kommersiella fastigheter	574	433,0	100,0
Bostäder	102	7,4	
P-platser och garage	184	3,9	
Summa	860	444,3	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 2 137,4 (1 774,4) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 7,4 (8,8) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2010	2009
Avtalade hyresintäkter år 1	433,0	375,1
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	973,9	1 064,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	730,5	335,3
Summa	2 137,4	1 774,4

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm	1 909,7	4,3	384 140
Gävle	198,3	3,4	121 103
Väst	29,4	3,9	18 178
Summa	2 137,4	4,1	523 421

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 15,3 MSEK (12,9) för 2010. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 27 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2010	2009
Avtalade tomträttsavgälder år 1	–14,0	–14,8
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	–47,9	–51,8
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	–24,1	–33,2
Summa	–86,0	–99,8

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Central administration	–14,4	–15,6	–11,7	–11,1
Avskrivningar kontorsutrustning	–0,3	–0,5	–0,1	–0,3
Summa	–14,7	–16,1	–11,8	–11,4

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ränteintäkter	19,9	18,1	128,5	123,6
Utdelningar	6,5	3,2	6,5	3,2
Resultat från finansiella placeringar	0,5	2,0	1,3	-
Summa	26,9	23,3	136,3	126,8

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

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	–61,3	–54,5	–51,2	–53,6
Räntekostnader koncernbolag	-	-	–56,5	–54,3
Räntekostnader avseende checkräkning	–0,2	–0,2	–0,2	–0,3
Räntekostnader övriga skulder	–1,2	–1,7	–1,2	–1,7
Summa räntekostnader	–62,7	–56,4	–109,1	–109,9
Övriga finansiella poster	–8,9	–2,1	–8,7	–1,8
Pantbrevskostnader	–2,3	–2,5	–2,1	–2,3
Summa övriga finansiella poster	–11,2	–4,6	–10,8	–4,1
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	–73,9	–61,0	–119,9	–114,0

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

NOT 08 Värdeförändringar

Under året har sex fastigheter avyttrats: Particentralen 8 i Årsta, Etuiet 85 i Linköping, Krejaren 4 i Stockholm, Backa 22:7 och Backa 22:16 i Göteborg samt Hammaren 12 i Södertälje.
Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2010	2009
Fastigheter		
Realiserade	18,6	3,6
Orealiserade	449,5	–87,1
Summa värdeförändringar fastigheter	468,1	–83,5

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 468,1 (-83,5) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 449,5 (–87,1) avser 436,2 (–37,6) MSEK beståndet i Stockholm och 4,7 (–44,2) MSEK beståndet i Gävle. Orealiserad värdeförändring under 2010 för beståndet i Väst uppgår till 8,6 (–5,3) MSEK. Av de realiserade värdeförändringarna avser 15,1 (0,0) MSEK beståndet i Stockholm och 3,5 (3,6) MSEK beståndet i Väst.

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	–26,1	42,5	–26,1	42,5
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	-	6,2	-	6,2
Realiserad omvärdering i kortfristiga placeringar	1,9	-	-	-
Marknadsvärdering räntederivat	3,6	–0,2	-	-
Summa värdeförändringar finansiella instrument	**–20,6**	**48,5**	**–26,1**	**48,7**

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser -26,4 (41,0) MSEK värdeförändring i innehavet i LinkMed AB.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	637,5	175,4	141,0	206,4
Nominell skattesats i Sverige, 26,3%	–167,8	–46,1	–37,1	–54,3
Värdeförändringar finansiella instrument	–7,3	12,8	–7,3	12,8
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	19,1	17,4	-	-
Skattefri vinst försäljning fastigheter	21,7	-	-	-
Justering underskottsavdrag	-	–5,5	-	-
Justering avseende redovisad uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	-	–104,3	-	-
Övrig justering avseende uppskjuten skatt på andelar i HB/KB	–0,2	–15,4	–0,2	–2,0
Justering för övriga ej avdragsgilla/ skattepliktiga poster	2,9	1,3	4,7	–7,1
Korrigering tidigare års taxering/ beräkning	2,4	–1,0	2,4	–0,6
Redovisad skattekostnad	**–129,2**	**–140,8**	**–37,5**	**–51,2**
varav				
Aktuell skatt	–19,1	–3,6	–38,1	–49,2
Uppskjuten skatt	–110,1	–137,2	0,6	–2,0
Redovisad skattekostnad	**–129,2**	**–140,8**	**–37,5**	**–51,2**

Aktuell skatt i moderbolaget 2010 avser till -16,5 skatt på årets resultat, till -23,2 MSEK skatt på koncernbidrag och till 1,6 MSEK korrigering av skatt från tidigare år.

Aktuell skatt i moderbolaget 2009 avser till –1,7 MSEK skatt på årets resultat, till –46,8 MSEK skatt på koncernbidrag och till –0,7 MSEK korrigering av skatt från tidigare år.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld -/fordran	2010	2009	2010	2009
Temporära skillnader				
Fastigheter	–1 690,2	–1 270,9	-	-
Uppskjuten skatteskuld 26,3%	–444,5	–334,2	-	-
Andelar i handels- och kommanditbolag	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	-	-	-	-
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	-	-	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	–54,6	–58,7	–8,4	–7,4
Uppskjuten skatteskuld 26,3%	–14,4	–15,4	–2,2	–2,0
Marknadsvärdering räntederivat	5,6	9,2	-	-
Uppskjuten skattefordran 26,3%	1,4	2,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**–457,5**	**–347,3**	**–2,2**	**–2,0**

Årets skatt uppgår till –129,2 (–140,8) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 105 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas tidigast i taxeringen 2012 och därför har ingen uppskjuten skattefordran avseende dessa underskott bokförts.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
Förvaltningsfastigheter	2010	2009	2010	2009
Verkligt värde vid årets början	**3 815,7**	**3 820,8**	**-**	**-**
Omklassificering	613,1	-	-	-
Försäljningar av fastigheter	–250,5	–1,1	-	-
Förvärv av fastigheter	303,3	55,1	-	-
Investeringar	168,3	38,4	-	-
Värdeförändring	449,5	–97,5	-	-
Verkligt värde vid årets slut	**5 099,4**	**3 815,7**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
Fastigheter under uppförande	2010	2009	2010	2009
Värde vid årets början	**613,1**	**371,8**	**-**	**-**
Omklassificering	–613,1	-	-	-
Förvärv av fastigheter	-	3,2	-	-
Investeringar	-	227,7	-	-
Värdeförändringar	-	10,4	-	-
Värde vid årets slut	**-**	**613,1**	**-**	**-**
Taxeringsvärde samtliga fastigheter	2 067,2	1 645,5	-	-

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde.

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

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

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

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

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

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:
▪ Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 % per år.
▪ Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 6,5 (7,8) %. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,4 (7,7) %, för region Gävleborg är det cirka 7,1 (8,0) % och för region Väst är det cirka 7,1 (7,4) %.

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

Åtaganden
FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 25 (15) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,3	6,9	3,2	3,5
Förvärv	0,1	-	-	-
Investeringar	0,1	0,1	0,1	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–0,8	–0,7	-0,6	–0,4
Summa	5,7	6,3	2,7	3,2
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–4,5	–4,7	–1,9	–1,9
Förvärv	–0,1	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,7	0,7	0,6	0,3
Årets avskrivning enligt plan	–0,3	–0,5	–0,2	–0,3
Summa	–4,2	–4,5	–1,5	–1,9
Planenligt restvärde vid årets slut	1,5	1,8	1,2	1,3

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
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
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
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%	2 650
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
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%	19 845
Fastighetsbolaget Oljan i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 487
KB Päronet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%	211
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 421
KB Avesta 1	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisken 13	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%	113 553
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%	25 768
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	62 045
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%	8 843
HB Fastighetspartner 10	916618-9481	Stockholm	100%	0
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Deamatris Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Summa				1 966 666

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	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%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Vinsta Stenskärve AB	556725-8685	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

				Koncernen		Moderbolaget	
	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2010	2009	2010	2009
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	(Italien)	5,3	7,5	5,3	7,5
LinkMed AB	556543-6127	18,0%	Stockholm	74,6	101,0	74,6	101,0
LinkTech AB	556516-1543	16,9%	Linköping	9,1	8,8	9,1	8,8
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	37,5%	Jönköping	25,7	25,7	25,7	25,7
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24,0%	Stockholm	14,1	12,0	14,1	12,0
Northern Star AB	556684-7959	12,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,0%	Uppsala	0,0	0,0	0,0	0,0
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Snowdrops AB	556569-9310	1,0%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	(England)	0,0	0,0	0,0	0,0
Svensk Fastighetsfond Logistik-fastigheter AB	556797-4919	16,0%	Stockholm	0,2	-	0,2	-
Övrigt				0,5	0,5	0,5	0,5
Summa aktier och andelar				129,5	155,5	129,5	155,5

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

NOT 14 Andelar i intresseföretag

				Koncernen		Moderbolaget	
	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2010	2009	2010	2009
FastProp Holding AB	556706-5072	50,00%	Stockholm	48,8	43,8	40,0	40,0
Kapitalandel							
Vid årets början				43,8	43,8	40,0	40,0
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resulat				5,0	-	-	-
Vid årets slut				48,8	43,8	40,0	40,0

Innehavet i FastProp Holding AB redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Reversfordringar*	191,1	191,2	182,4	181,4
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	-	-
Summa	191,2	191,3	182,4	181,4

*Varav 22 MSEK är en efterställd fordran.

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2011	5,8	32,3
2012	4,5	1,5
2013	-	-
2014	-	-
>2014	7,7	157,3
Summa		191,1

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	12,5	10,8	12,2	10,4
Upplupna ränteintäkter	19,3	11,0	19,2	11,0
Summa	31,8	21,8	31,4	21,4

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Kassa och banktillgodohavanden	261,8	61,0	253,5	51,4
Likvida medel	261,8	61,0	253,5	51,4

NOT 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Avsättning enligt vinstdelningsavtal	-	28,0	-	28,0
Summa	-	28,0	-	28,0

Avsättningar enligt vinstdelningsavtal avser återköpsgaranti. Reglering har skett under 2010.

Avsättningar vid årets ingång	28,0	28,0	28,0	28,0
Betalningar/avsättningar	–18,0	-	–18,0	-
Upplösning	–10,0	-	–10,0	-
Avsättningar vid årets utgång	-	28,0	-	28,0

NOT 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetslån	2 983,1	2 713,5	2 340,4	2 425,8
Byggnadskreditiv	-	283,5	-	-
Obligationslån	300,0	-	300,0	-
Checkräkning	-	-	-	-
Summa	3 283,1	2 997,0	2 640,4	2 425,8
Varav kortfristig del fastighetslån	–1 732,4	–398,2	–1 725,6	–12,7
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	1 550,7	2 598,8	914,8	2 413,1
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	46,6	27,9	46,6	27,9
Outnyttjad del	–46,6	–27,9	–46,6	–27,9
Utnyttjat kreditbelopp	-	-	-	-

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2010:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	1 829,9	1 719,5	110,4	2011
	1 692,5	1 263,6	428,9	2012
	300,0*	300,0	0,0	2015
Summa	3 822,4	3 283,1	539,3	

* Obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 3 283,1 (2 997,0) MSEK.

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 822,4 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 732,4 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2010. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering.

NOT 20 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

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

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. FastPartners finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 90 dagar som huvudsaklig räntebas.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2010 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2010-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2011	1 719,5	52,4	2,4	1 829,9
2012	1 263,6	38,5	2,9	1 692,5
2015	300,0*	9,1	6,7	300,0
Summa	3 283,1	100,0	3,3	3 822,4

*Obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 2 983,1 (2 997,0) MSEK var per 31 december 2010 2,6 (1,7) %.

Vid utgången av 2010 uppgick koncernens likvida medel till 261,8 (61,0) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2010 påverka FastPartners resultaträkning med 26,3 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2010 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till –5,6 (–1,7) MSEK.

	Koncernen	
	2010	2009
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	1,6	4,5
Förfallna 31 – 60 dagar	0,6	2,0
Förfallna mer än 61 dagar	0,2	1,0
Totalt	2,4	7,5

Likviditets- och refinansieringsrisker

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

FastPartner innehar flera kreditavtal med större svenska banker med en total tillgänglig låneram om 3 522,4 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut år 2011 respektive 2012.

Av koncernens totala lån om 3 283,1 (2 997,0) MSEK löper lån om 1 719,5 MSEK ut under år 2011. FastPartner avser att under 2011 omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning.

NOT 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Depositioner	3,5	3,3	3,5	3,3
Övriga skulder	-	2,1	2,2	2,8
Summa	3,5	5,4	5,7	6,1

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förutbetalda hyror	53,1	33,5	51,6	31,9
Upplupna räntekostnader	9,0	4,3	9,0	4,3
Övriga upplupna kostnader	23,5	30,7	21,8	28,7
Summa	85,6	68,5	82,4	64,9

NOT 23 Verkligt värde finansiella instrument

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

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

Värdering enligt nivå 3

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

Nivå 1 innefattar följande innehav: LinkMed, LinkTech och Dacke Group. Dessa innehav redovisas som aktier och andelar.

Sagax, som redovisades som kortfristig placering per 2009-12-31 har under året avyttrats. Nivå 3 innefattar innehaven enligt ovan. Innehavet i Alberto Biani är värderat till FastPartners del i substansvärdet av bolaget enligt senast lämnad årsredovisning.

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

Känslighetsanalys för nivå 3:

En förändring av antagen diskonteringsfaktor och tillväxtantagande med +/- 2% för värderingen av Litium och Synoco skulle påverka det bokförda värdet med ca -8 MSEK respektive 12 MSEK.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2009-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	2009-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	101,1	56,3	-	44,8
Förvärv under året	32,2	32,2	-	-
Försäljning under året	–2,6	–2,6	-	-
Realiserad värdeförändring	0,5	0,5	-	-
Orealiserad värdeförändring	52,2	51,8	-	0,4
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	183,4	138,2	-	45,2

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Litium	Synoco	Övrigt	Totalt
Vid årets början	23,1	13,7	8,0	0,0	44,8
Omvärdering 2009 över resultaträkningen	–15,6	12,0	4,0	–	0,4
Vid årets slut	7,5	25,7	12,0	0,0	45,2

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

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

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadplats.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2009-12-31

	Koncernen			
	2009-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	–9,0	-	–9,0	-
Årets förändring	–0,2	-	–0,2	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	–9,2	-	–9,2	-

NOT 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

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

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

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 10,6 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Marknadsmässig lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

I samband med försäljningen av fastigheterna i Gävle år 2006, lånade FastPartner mot revers ut 130 MSEK till FastProp Gävle AB. Detta bolag är ett dotterbolag till FastProp Holding AB, vilket ägs till 50 procent av FastPartner. Lånefordran uppgår vid årets slut till 116,9 MSEK. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. Vid årets slut uppgår lånet inklusive kapitaliserad ränta till 30,5 MSEK. Såväl den tekniska som den administrativa förvaltningen av FastProp Holding-koncernen och dess fastigheter sköts av FastPartner. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 1,9 MSEK per år.

NOT 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fastighetsinteckningar	3 506,6	3 555,0	-	-
Företagsinteckningar	4,8	4,8	-	-
Andelar	-	-	1 281,6	1 300,1
Fordringar på dotterföretag	-	-	2 535,7	2 444,7
Likvida medel	-	28,6	-	28,6
Summa	3 511,4	3 588,4	3 817,3	3 773,4

NOT 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Borgensåtaganden	12,0	25,5	730,9	664,4
Summa	12,0	25,5	730,9	664,4

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

NOT 27 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Medelantal anställda	29	29	29	28
varav män	19	18	19	18
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,7	1,7	1,7
Övriga anställda	13,4	13,7	13,2	13,2
Summa	15,1	15,4	14,9	14,9
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	4,2	4,3	4,2	4,2
varav pensionskostnader	2,0	1,7	2,0	1,7
Summa	4,7	4,8	4,7	4,7
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	0,9	1,1	0,9	1,1
Revisionsuppdrag utöver revisionsuppdraget	0,0	0,1	0,0	0,1
Skatterådgivning	0,1	-	0,1	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Sjukfrånvaro				
Totalt	2,4	1,2%		
Långtidssjukfrånvaro	1,4	0,0%		
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,6	0,5%		
Sjukfrånvaro för män	1,8	0,8%		
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	1,8	0,8%		
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	0,5	0,5%		

Till styrelsen har utgått ersättning om 620 (710) kSEK, varav ordföranden erhållit 215 (215) kSEK och övriga ledamöter 90 kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 45 kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2010 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

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

I bolagets ledning ingår åtta personer, varav en person har anställts under året. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 5 184 (5 002) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 459 (1 311) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartnerkoncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering skall betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner skall kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en premiebestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 2 063 (1 704) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 146 procent (141 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 28 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	–5,3	–5,1	–5,3	–5,1
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	–2,2	–2,2	–110,9	–107,9

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet.

NOT 29 Händelser efter balansdagen

Några väsentliga händelser har ej noterats.

Bolagsstyrningsrapport

FastPartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm.

BOLAGSSTYRNING INOM FASTPARTNER

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etableras för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling.

FastPartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. FastPartner har under 2010 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

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

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

AKTIEÄGARNA

FastPartners aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 537,1 MSEK fördelat på 53 711 212 aktier. Av dessa uppgår FastPartners egna innehav till 2 943 212 aktier motsvarande 5,5 procent av antalet registrerade aktier. I FastPartner har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägares kapitaldel i bolaget. Följande direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget per den 31 december representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

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

FastPartners ägarstruktur framgår av sidan 43.

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2010

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 29 april 2010. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 2 kr per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VDs ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2009. Christopher Johansson var inte tillgänglig för omval som styrelseledamot och lämnade därmed styrelsen.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Ewa Glennow, Lars Karlsson, Peter Lönnquist, Lars Wahlqvist och Peter Carlsson. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av aktier för bolags- och fastighetsförvärv.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- Beslut att ändra bolagsordningen, avseende kallelse till bolagsstämma, i enlighet med styrelsens förslag.

Vid räkenskapsårets utgång hade styrelsen ej utnyttjat bemyndigandet gällande beslut om nyemission av aktier.

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

Årsstämma 2011

Årsstämma 2011 kommer att hållas i Stockholm den 28 april 2011. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

VALBEREDNING

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

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

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

* Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

Anders Keller är suppleant i styrelsen.

STYRELSEN

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

Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 75. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens arbete 2010

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten, varav ett konstituerande styrelsemöte i april 2010. Revisorn har deltagit på två av dessa styrelsemöten. Enligt styrelsebeslut skall revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år.

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

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

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2010

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	215	6 av 6
Peter Carlsson	2008	Ja	90	5 av 6
Ewa Glennow	2005	Ja	90	6 av 6
Lars Karlsson	2000	Ja	90	6 av 6
Lars Wahlqvist	1987	Ja	90	6 av 6
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	45	6 av 6

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

Inför årsstämman 2010 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

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

Företagsledningen

Företagsledningen består av VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 74.

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

Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 27 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska FastPartners årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om normalt fyra år. Vid årsstämman 2007 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2011. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Tommy Mårtensson. Styrelsen träffar revisorn minst en gång per år.

Finansiell rapportering

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

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2010 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. FastPartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

Organisation av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policys kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och IT-policy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen.

Utöver detta finns inom bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

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

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

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

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

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

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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

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

Stockholm den 17 mars 2011

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Lars Karlsson

Ewa Glennow

Peter Carlsson

Lars Wahlqvist

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 mars 2011

Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera 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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman 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.

RAPPORT OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Som underlag för vårt uttalande om en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget. En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 17 mars 2011

Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Ledning

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

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

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

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

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

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

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

SVANTE HEDSTRÖM (8)
Stockholm, född 1961.
Fastighetschef.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 4 600
(förra året: 2 500).

Styrelse och revisorer

PETER LÖNNQUIST (1)
Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Bl a ordf i Marginalen Bank Bankaktiebolag, v ordf i Zacco Holding A/S, ledamot i AINMT Holding AB och Cellmax Technologies AB
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON (2)
Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: Bl a Millnet AB, Millnet BI AB, Litium Affärskommunikation AB, Arkub AB, TelliQ AB, Medius AB, Gothia AB, Dynamic Code AB Östgöra Enskilda Bank (Linköping), Mjärdevi Science Park AB och AB Möbelvärlden.se.
Antal aktier i FastPartner:
0 (förra året: 0).

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

PETER CARLSSON (4)
Stockholm, född 1954.
Country Manager DnBNOR Sverige.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2008.
Övriga uppdrag: Ledamot i Sv Bankföreningen, DnBNOR Asset Management, Svensk Fastighetsförmedling och SalusAnsvar AB.
0 (förra året: 0).

LARS WAHLQVIST (5)
Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Antal aktier i FastPartner:
65 612 (förra året: 60 612).

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

REVISORER

DELOITTE AB

TOMMY MÅRTENSSON
Huvudansvarig auktoriserad revisor.
Född 1948.

1

2

3

4

5

6

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM MÄRSTA, KNIVSTA, UPPL VÄSBY

					FÖRDELNING							
Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Märsta 11:8[O]	Generatorgatan 6	Märsta	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	452
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta	34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	10 015	30 400
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	7 235	24 789
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	3 835	31 522
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 180	36 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 150	0
Märsta 1:192[T]	Märsta Centrum	Märsta	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 800	17 200
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 470	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	1 840	12 402
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	6 470	54 000
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	2 925	23 038
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	4 400	31 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	640	6 891
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 845	16 261
Märsta 1:203[O]	Märsta Centrum	Märsta	35 653	0	0	0	0	0	0	0	650	1 080
Steninge 8:313[T]	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	472	0	0	0	280	1 982
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 045	14 101
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 380	5 060
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta	2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	990	4 824
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta	572	793	0	0	793	0	0	0	635	1 811
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta	458	486	0	0	486	0	0	0	415	1 500
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta	4 580	550	0	0	550	0	0	0	400	1 896
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta	21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 190	14 608
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 470	21 405
Summa Märsta, Knivsta, Uppl Väsby			173 097	61 765	9 253	13 527	28 918	4 132	5 935	0	63 260	364 702

REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA, ÅRSTA

					FÖRDELNING							
Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Allgunnen 7[T]	Bolmensvägen 51	Årsta	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 125	22 401
Arbetslaget 1[T]	Elektrav 83-85/ Lerkrogsv 13	Västberga	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 790	67 198
Arbetslaget 2[T]	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	29 790	84 345
Timpenningen 5[T]	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	11 525	39 191
Arbetsbasen 3[T]	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	890	4 697
Lönelistan 1[T]	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 190	15 618
Lönelistan 2[T,O]	Västbergavägen 18-20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	2 026
Timpenningen 2[T,O]	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	975	0
Summa Västberga, Årsta.			53 795	65 903	15 694	0	50 209	0	0	0	72 285	235 476

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet

REGION STOCKHOLM LUNDA, SPÅNGA, BROMMA

					FÖRDELNING							
Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Robertsfors 2[T]	Domnarvsgatan 11	Spånga	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	9 495	47 431
Robertsfors 3[T]	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	13 560	46 106
Robertsfors 4[T]	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 480	43 200
Rånäs 1[T]	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	34 625	173 470
Skebo 3[T]	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 775	39 048
Skultuna 1[T]	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	7 715	20 639
Skultuna 2[T]	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 570	7 901
Skultuna 5[T]	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 185	7 415
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 765	21 556
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	355	8 841
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	2 195	17 675
Avesta 1[T]	Avestagatan 61	Spånga	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 190	36 200
Domnarvet 41[T]	Gunnebogatan 32 A	Spånga	436	668	0	0	668	0	0	0	735	4 938
Domnarvet 43[T]	Gunnebogatan 30	Spånga	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 240	9 069
Domnarvet 44[T]	Gunnebogatan 22	Spånga	456	690	0	0	690	0	0	0	645	4 034
Domnarvet 45[T]	Gunnebogatan 32 B	Spånga	436	783	0	0	783	0	0	0	785	5 443
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	4 355	29 200
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 890	38 893
Stenskärven 8[T]	Siktgatan 2	Vinsta	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 405	51 400
Riksby 1:13[T]	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	50 000	141 355
Summa Lunda, Spånga, Bromma			278 955	165 258	51 416	1 740	109 574	2 441	88	0	171 965	753 814

REGION STOCKHOLM DANDERYD, TÄBY, LIDINGÖ

					FÖRDELNING							
Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 040	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A-34	Täby	21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	15 610	55 200
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	9 430	46 800
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby	1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	791
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby	14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	12 950	72 200
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	170	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 465	27 546
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby	7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 305	19 412
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby	2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 280	7 114
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	820	4 200
Valhall Norra 21[O]	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
Summa Danderyd, Täby, Lidingö			76 483	44 140	23 172	12 489	8 479	0	0	0	49 070	245 360

REGION ÖVRIGA

					FÖRDELNING							
Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Blyet 5[T]	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 315	8 591
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping	4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 874	0
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping	2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 746	0
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping	693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 621	21 722
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta	38 187	13 200	3 200		10 000	0	0	0	4 836	14 479
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje	3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 920	4 478
Trekanten 9	Adelswärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 660	21 353
Summa övriga			62 776	38 505	6 851	3 555	14 022	0	1 712	12 365	37 972	70 623
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	27 460	145 000
Summa Region Stockholm			**646 674**	**384 140**	**110 874**	**35 391**	**211 202**	**6 573**	**7 735**	**12 365**	**422 012**	**1 814 975**

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Andersberg 14:32	Norra Ersbo	Gävle	21 220	2 700	540	0	2 160	0	0	0	4 220	16 560
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle	17 178	3 574	3 574	0	0	0	0	0	3 090	14 950
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn	78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	17 180	16 734
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle	31 277	19 303	2 040	0	17 263	0	0	0	7 545	24 958
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle	85 551	18 426	2 968	0	15 458	0	0	0	10 360	74 988
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle	91 525	28 373	2 758	0	25 615	0	0	0	16 130	33 437
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle	2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 780	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle	17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 290	0
Summa Region Gävleborg			345 313	121 103	11 880	0	102 549	0	0	6 674	67 595	181 627

REGION VÄST

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 755	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 810	13 580
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 425	19 411
Bosgården 1:32°	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotorget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	3 885	17 825
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 460	5 227
Summa Region Väst			55 462	18 178	1 866	6 819	9 493	0	0	0	14 335	70 612
Summa Totalt			**1 047 449**	**523 421**	**124 620**	**42 210**	**323 244**	**6 573**	**7 735**	**19 039**	**503 942**	**2 067 214**
Ytfördelning Totalt					23,8%	8,1%	61,8%	1,2%	1,5%	3,6%		

DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50%

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr	Taxvärde, Kkr
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	17 150	0
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 175	5 024
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	980	4 533
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	1 115	6 821
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	915	5 927
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	1 840	15 982
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 000	9 856
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle	22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	20 333
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle	39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	23 600	84 188
Summa Delägda			76 446	70 439	0	404	44 978	0	8 942	16 115	53 775	152 664
Ytfördelning, Delägda					0,0%	0,6%	63,8%	0,0%	12,7%	22,9%		

Fotnötter: T = Tomträtt O = Obebyggd fastighet

Krejaren 2

Rånäs 1

Söder 67:1

Arbetslaget 1

Robertsfors 3

VÅRA FASTIGHETER

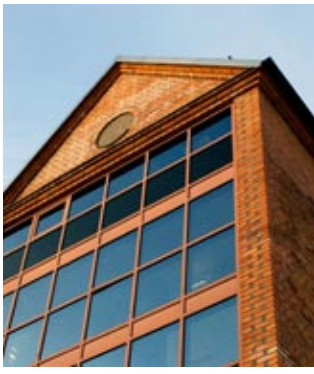
FastPartner äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi har valt att fokusera på kommersiella fastigheter framförallt i tillväxtregionerna Stockholm och Gävle. Vårt arbetssätt präglas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasmen i att skapa marknadens främsta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

Sätra 64:5

Stansen 1

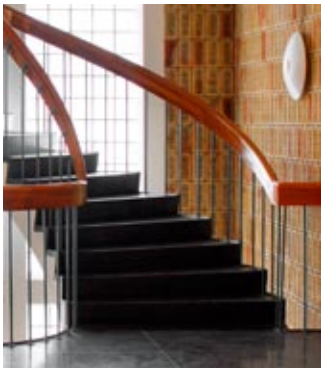
Märsta 1:190

Vitgröet 8


Väster 4:3

Robertsfors 2

Näringen 22:2


Riksby 1:13

Timpenningen 5

NARVA

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

FastPartner AB Göteborg
Göteborgsvägen 91
431 37 Mölndal
Tel 031-14 62 60
Fax 031-14 62 40

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

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

FastPartner AB Märsta
Box 155
195 24 Märsta
Besöksadr: Nymärsta kulle 2
Tel 08-591 215 65
Fax 08-591 187 28

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