



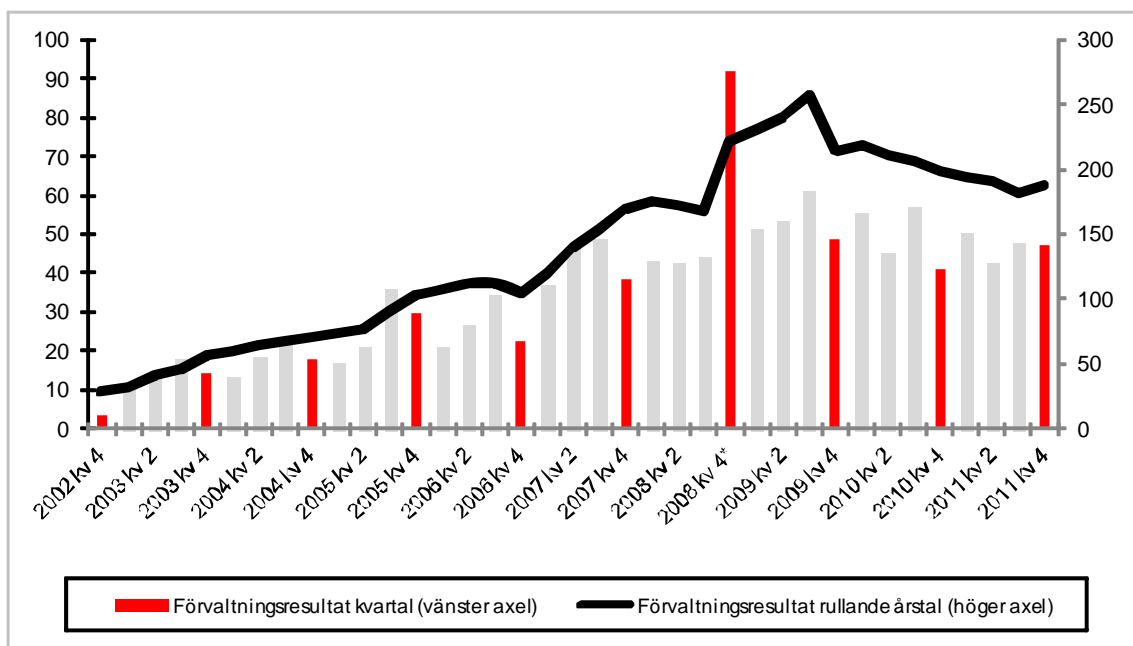
## FastPartner

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2011

- Hyresintäkterna för år 2011 ökade med 12,2% och uppgick till 464,7 (414,1) MSEK och den uthyrningsbara ytan ökade med 24%.
- Driftnettot ökade med 19,4% och uppgick till 294,5 (246,7) MSEK och överskottsgraden ökade med 3,8 procentenheter till 63,4 (59,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 187,9 (198,6) MSEK, per aktie 3,70 (3,91) kr. Förändringen förklaras främst av ökade finansiella kostnader till följd av högre upplåning och högre marknadsräntor.

Runt årsskiftet har FastPartner förvärvat 29 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 148 000 kvm och hyresintäkter på cirka 170 MSEK. Dessa hyresintäkter kommer redan från och med kvartal 1 2012 påverka förvaltningsresultatet positivt.

- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 990,3 (5 099,4) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 224,6 (449,5) MSEK i realiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 224,7 (508,3) MSEK, per aktie 4,43 (10,01) kr. Skillnaden mot föregående år förklaras främst av lägre värdeförändringar på fastigheter, högre finansiella kostnader till följd av fastighetsförvärv samt större negativ värdeförändring på innehavet i Allenex. Årets resultat har belastats med -55,4 (-26,4) MSEK i realiserade värdeförändringar på innehavet i Allenex.
- FastPartner har som mål att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012. Detta kommer att ske genom förvärv och utveckling av egna fastigheter och byggrätter med en sammantagen investeringsvolym om cirka 1 000 MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 (2,30) kr per aktie.



\* Hyresintäkterna för fjärde kvartalet 2008 inkluderar engångsersättning om 67,8 MSEK.

*Siffror inom parentes gällande resultaträkningen avser belopp för motsvarande period föregående år. Siffror inom parentes gällande balansräkningen avser belopp vid årets ingång.*

## **Intäkter, kostnader och resultat – för fjärde kvartalet 2011**

### **Resultat**

Intäkterna ökade med 14,6% till 121,4 (105,9) MSEK.

Driftnettot för perioden uppgick till 69,5 (55,0) MSEK vilket är en ökning med 14,5 MSEK eller 26,4%. Överskottsgarden för perioden ökade med 5,3 procentenheter till 57,2 (51,9)%.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 47,2 (40,9) MSEK eller 0,93 (0,81) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av ökade hyresintäkter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 133,1 (52,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -34,2 (-30,3) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökade räntekostnader om 10,9 MSEK till följd av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån. Periodens värdeförändring på FastPartners finansiella investeringar och instrument påverkar de finansiella posterna med -14,6 MSEK jämfört med föregående period då värdeförändringarna belastade de finansiella posterna med -12,6 MSEK. Under perioden har FastPartner gjort en realiserad valutavinst om 7,2 (0,0) MSEK på valutaomräkning av bolagets EUR lån.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 107,9 (34,0) MSEK. Resultatförbättringen beror främst på ökade hyresintäkter och högre värdeförändringar på fastigheterna.

## **Intäkter, kostnader och resultat – för år 2011**

### **Resultat**

Intäkterna ökade med 12,2% till 464,7 (414,1) MSEK.

Driftnettot för året uppgick till 294,5 (246,7) MSEK vilket är en ökning med 47,8 MSEK eller 19,4%. Överskottsgraden ökade med 3,8 procentenheter till 63,4 (59,6)%.

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 187,9 (198,6) MSEK eller 3,70 (3,91) kr/aktie. Förändringen förklaras främst av ökade finansiella kostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 224,6 (449,5) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -166,7 (-67,6) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökade räntekostnader om 57,6 MSEK till följd av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån samt det obligationslån som FastPartner emitterade under fjärde kvartalet 2010. Årets negativa värdeförändring på FastPartners finansiella investeringar och instrument påverkar de finansiella posterna med -70,0 MSEK jämfört med föregående år då värdeförändringarna belastade de finansiella posterna med -20,6 MSEK. Av detta utgör värdeförändringar avseende FastPartners innehav i Allenex -55,4 (-26,4) MSEK. Under året har FastPartner gjort en realiserad valutavinst om 3,4 (0,0) MSEK på valutaomräkning av bolagets EUR lån.

Årets resultat efter skatt uppgick till 224,7 (508,3) MSEK. Ett förbättrat driftnetto har motverkats av lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter, ökade finansiella kostnader samt negativ värdeförändring avseende FastPartners innehav i Allenex.

## Förvaltningsresultat per kvartal

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2011 kvartal 4	2011 kvartal 3	2011 kvartal 2	2011 kvartal 1	2010 kvartal 4
Hysesintäkter mm	121,4	113,4	113,0	116,9	105,9
Fastighetskostnader	-51,9	- 35,7	- 36,2	- 46,4	- 50,9
<b>Driftnetto</b>	<b>69,5</b>	<b>77,7</b>	<b>76,8</b>	<b>70,5</b>	<b>55,0</b>
Överskottsgrad %	57,2	68,5	68,0	60,3	51,9
Central administration	-4,3	- 3,0	- 5,9	- 4,1	- 3,7
Finansiella poster*	-18,5	-27,6	- 28,5	- 16,0	- 15,4
Andel i intresseföretags resultat**	0,5	0,8	0,0	0,0	5,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>47,2</b>	<b>47,9</b>	<b>42,4</b>	<b>50,4</b>	<b>40,9</b>
Värdeförändringar fastigheter	133,1	12,3	77,7	1,5	58,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>180,3</b>	<b>60,2</b>	<b>120,1</b>	<b>51,9</b>	<b>99,2</b>

\* Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

\*\*Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretagen FastProp Holding AB:s samt Arena Real AB:s resultat.

## Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 464,7 (414,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 50,6 MSEK, eller 12,2%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2010. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 41,9 MSEK, eller 9,9%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2011 till 88,7 (89,1)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 170,2 (167,4) MSEK, dvs. en kostnadsökning om endast 2,8 MSEK trots att FastPartner har en uthyrningsbar yta som är ungefär 125 000 kvm större jämfört föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 5,1 MSEK, eller 3,4% till följd av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

## Värdering av fastigheter

Trots oron på den finansiella marknaden har fastighetsmarknaden i framförallt region Stockholm fortsatt att utvecklas positivt under 2011 vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen om 224,6 (449,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,7 (6,5)%.

## Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till -166,7 (-67,6) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Finansiella intäkter under året uppgick till 25,2 (26,9) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 14,9 (18,6) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 121,9 (73,9) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 48,0 MSEK mot föregående år förklaras av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader hänförlig till nyupptagna lån samt det obligationslån som FastPartner emitterade under fjärde kvartalet 2010.

Koncernens värdeförändring av finansiella tillgångar och instrument uppgick till -70,0 (-20,6) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -11,3 (3,6) MSEK och realiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -58,7 (-26,1) MSEK. Det

sistnämnda är till -55,4 (-26,4) MSEK hänförbart till innehavet i Allenex.

Per den 31 december 2011 redovisas investeringen i Allenex till 57,9 (74,6) MSEK. Under fjärde kvartalet 2011 har FastPartner medverkat i en nyemission i Allenex. FastPartners del i nyemissionen uppgick till 38,1 MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 111,7 (128,9) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

### **Skatt**

Årets skatt uppgår till -111,7 (-129,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -22,1 (-19,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -89,6 (-110,1) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

### **Kassaflöde**

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 185,6 (195,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 224,2 (228,7).

Förändringen i likvida medel uppgår för året till -91,7 (200,8) MSEK. Förändringen förklaras främst av att FastPartner har förvärvat fastigheter kontant samt att inga fastigheter har avyttrats under året.

### **Fastighetsbeståndet**

FastPartner äger vid utgången av året 107 (85) fastigheter, varav 98 finns i region Stockholm och nio i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån geografiska områden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Region Väst ingår fr o m 1 januari 2011 i region Stockholm 2.

FastPartner äger dessutom nio fastigheter till 50 % i Gävle tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S. FastPartner har ingått avtal om att förvärva resterande 50% av dessa fastigheter med tillträde den 1 februari 2012. FastPartner äger även en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Svensk Fastighetsfond.

Den totala uthyrningsbara arean är 648 501 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 523 301 kvadratmeter och Gävleborg med 125 200 kvadratmeter. Till detta ska läggas de delägda fastigheterna vilka har en uthyrningsbar yta om 70 439 kvadratmeter i Gävleborg och 29 716 kvadratmeter i Eskilstuna.

Det totala fastighetsbeståndet består till 57% av produktion och lager, 27% av kontor, 10% av butiker, 2% av bostäder och hotell samt 4% övrigt.

### **Förvärv och avyttringar under fjärde kvartalet och efter årets slut**

Under fjärde kvartalet har FastPartner förvärvat 5 stadsdelscentrum i Stockholm som är belägna i Älvsjö, Bredäng, Hässelby, Rinkeby och Tensta. Totalt omfattar förvärvet 17 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 70 248 kvadratmeter. FastPartner har även förvärvat fastigheterna Märsta 1:198 i Märsta Centrum och Näringen 15:6 i Gävle.

FastPartner har efter årets slut även förvärvat resterande 50% av de nio delägda fastigheterna i Gävle med tillträde den 1 februari 2012 samt fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 samt tomträtten till Oxen Mindre 35 i Stockholm City också det med tillträde den 1 februari 2012.

Beaktat ovan två tillträden per 1 februari 2012 uppgår FastPartners uthyrningsbara yta till 728 000 kvm och hyresintäkterna uppgår till cirka 631 MSEK på årsbasis.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2011 1/10-31/12	2010 1/10-31/12	2011 1/1-31/12	2010 1/1-31/12
Driftnetto % *	5,3	5,7	5,4	5,7
Överskottsgrad %*	57,2	51,9	63,4	59,6
Ekonomisk uthyrningsgrad % *	88,9	90,0	88,7	89,1
Hyresvärde, kr/kvm *	889,4	951,5	835,0	920,5
Fastighetskostnader, kr/kvm * inkl fastighetsadm & marknföring	320,1	387,5	262,5	319,8
Driftsöverskott, kr/kvm *	470,6	468,9	478,2	500,4

\* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

### Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2011 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 12,0 (35,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 47,3 (168,3) MSEK.

### Kontraktportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Nominell löptid, år	Yta, kvm
Stockholm 1	913,7	4,5	200 427
Stockholm 2	1 062,6	4,7	260 490
Stockholm 3	132,4	3,5	62 384
Gävle	196,4	3,5	125 200
<b>Totalt</b>	<b>2 305,1</b>	<b>4,2</b>	<b>648 501</b>

Kontraktportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 17,1 (14,9) MSEK.

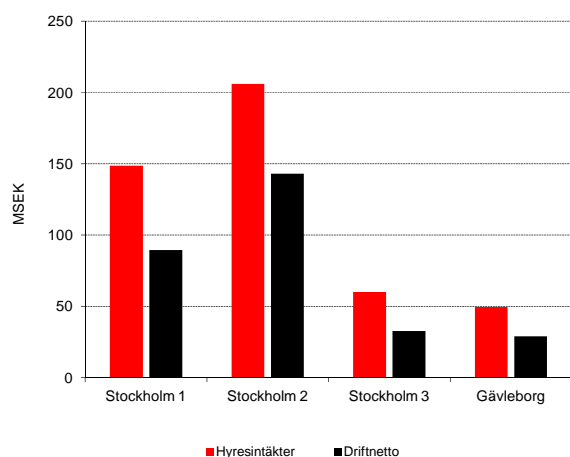
### Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2012	70,8	224	12,7%
2013	94,0	193	16,9%
2014	102,0	224	18,4%
2015	96,9	96	17,5%
2016 >	191,9	62	34,5%
<b>Totalt</b>	<b>555,6</b>	<b>799</b>	<b>100,0%</b>

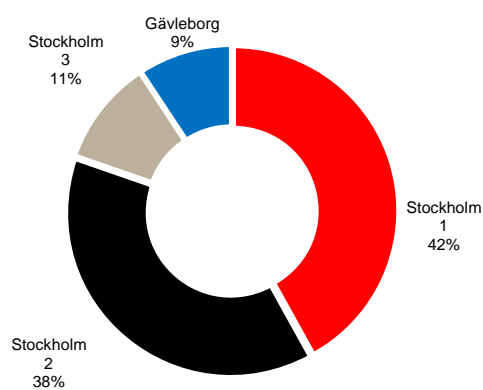
## Fastighetsbeståndet per 2011-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hysesintäkter MSEK	Intäkt kr/ kvm	Fastighets-kostn MSEK	Kostn kr/ kvm	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hysesvärde MSEK
Stockholm 1	37	200,4	148,6	741,5	59,0	294,2	89,6	2 513,9	4,2	177,9
Stockholm 2	36	260,5	206,2	791,6	63,2	242,7	143,0	2 298,2	6,7	227,2
Stockholm 3	25	62,4	60,2	964,7	27,3	437,7	32,9	624,2	5,5	66,7
Gävleborg	9	125,2	49,7	397,0	20,7	165,2	29,0	554,0	5,3	69,7
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>648,5</b>	<b>464,7</b>	<b>716,6</b>	<b>170,2</b>	<b>262,4</b>	<b>294,5</b>	<b>5 990,3</b>	<b>5,4</b>	<b>541,5</b>

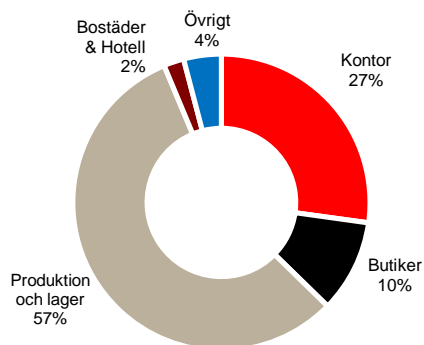
Hyresintäkter och driftnetto per region



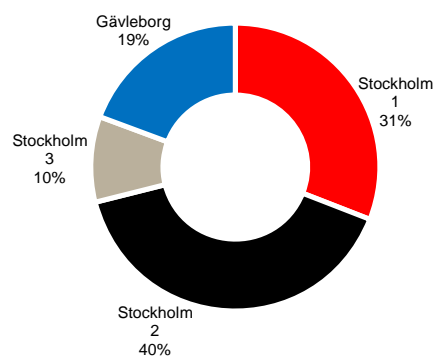
Verkligt värde per region



Ytor per lokaltyp



Ytor per region



## Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2011-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2011 till 5 990,3 (5 099,4) MSEK.

Värderingsinstitutens 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 värderingsinstituten egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Samtliga fastigheter är besiktade av värderingsinstituten per 2011-12-31. Värderingarna 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 upprättats 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. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,7 (6,5)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,6%, för region Gävleborg är det cirka 7,8%.

Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 224,6 (449,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande, MSEK	5 099,4
+ Förvärv av nya fastigheter	619,0
+ Investeringar	47,3
– Försäljningar	0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	224,6
<b>Bokfört värde per 111231 inkl fastigheter under uppförande</b>	<b>5 990,3</b>

## Finansiering

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 1 998,4 (1 890,5) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 224,7 MSEK till följd av årets resultat samt minskat med 116,8 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

### Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 december 2011 till 3 495,0 (2 983,1) MSEK.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 3 495,0 (2 983,1) MSEK var per 31 december 2011 3,5 (2,6)%.

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 4 132,5 (3 822,4) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 362,6 (1 732,4) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför

klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 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 2012.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor har FastPartner under oktober månad valt att räntesäkra 1 000 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fem år. Räntesäkringen omfattar cirka 29% av FastPartners låneportfölj (exklusive obligationslån). Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 2,20% exklusive marginal.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2011.

### Lånestruktur per 2011-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 498,6	1 362,6	136,0	2012
	50,0	50,0	0,0	2013
	283,9	283,9	0,0	2014
	300,0*	300,0	0,0	2015
	2 000	1 798,5	201,5	2016
<b>Totalt</b>	<b>4 132,5</b>	<b>3 795,0</b>	<b>337,5</b>	

\* Obligationslån

I FastPartners delårsrapport per 2011-09-30 utgick vi från att Riksbankens nästa förändring av reporäntan skulle vara en sänkning vilket också inträffade den 21 december 2011. På grund av den mycket måttliga förväntade tillväxten under 2012, och därmed låga inflationsförväntningar, är det FastPartners antagande att reporäntan kommer att justeras ned väsentligt under innevarande år. Till följd av detta fortsätter FastPartner att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider om 30 – 90 dagar.

### Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 30,4 (32,3)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid årets slut till 38,7 (40,1)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 194,6 (308,4) MSEK.

### Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2010.

Under 2011 har problemen med hög statlig skuldsättning och stora budgetunderskott i stora delar av ECB-området och USA uppmärksammats. Effekterna av de besparingsprogram som måste vidtagas för att åstadkomma budgetbalans i kombination med svag slutefterfrågan p.g.a. minskat konsumtionsutrymme hos individen genom ökade räntekostnader, högre energikostnader samt mindre tillgång till konsumtionskrediter, har gjort att återhämtningen i ekonomin har bromsats in och tillväxten förväntas bli betydligt lägre än vad som tidigare antagits.

Detta kan på sikt innebära en något sämre efterfrågan på kommersiella lokaler vilket kan innebära mer arbete för att nå godtagbara vakansnivåer. I dagsläget märks dock inga sådana tendenser varför FastPartner försöker utnyttja marknadsläget genom stor fokusering på uthyrningsarbete.

### Transaktioner med närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra affärstransaktioner



med närstående parter har genomförts under året.

## Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 29 (29) anställda, varav 10 (10) kvinnor. Av samtliga anställda är 29 (29) personer anställda i moderföretaget.

## Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

FastPartner har under fjärde kvartalet upptagit nya lån om 511,7 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

## Händelser efter årets slut

FastPartner har förvärvat resterande 50% av de nio delägda fastigheterna i Gävle med tillträde den 1 februari 2012. Den uthyrningsbara ytan för dessa nio fastigheter uppgår till 70 439 kvm. FastPartner har även förvärvat tre fastigheter i Stockholms City med tillträdesdag 1 februari 2012. Den uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgår till 7 500 kvm.

FastPartner har under februari upptagit nya lån om 180 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

## Moderbolaget

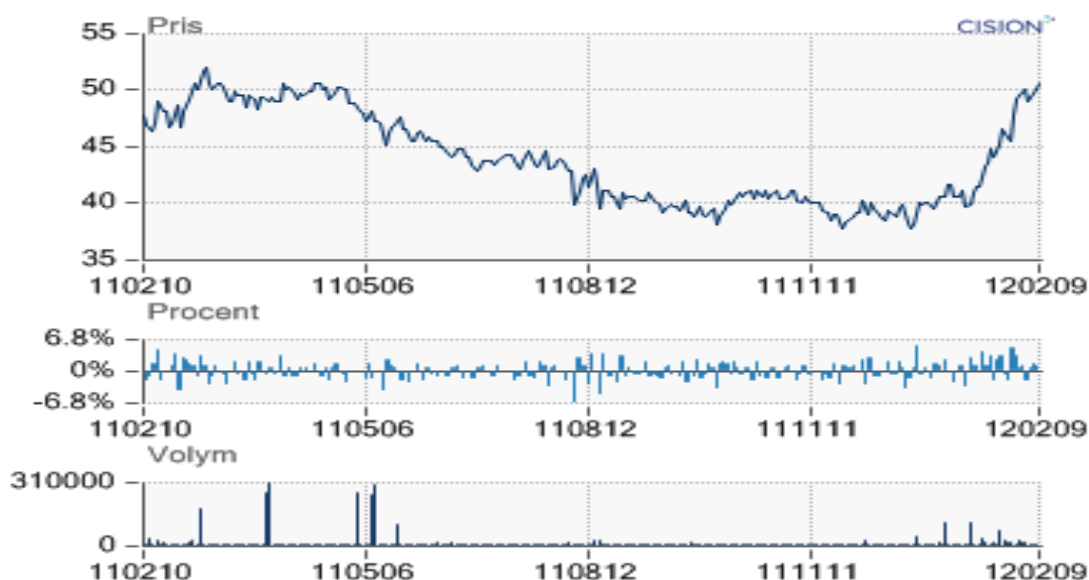
Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 246,3 (229,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 214,3 (141,0) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 december 2011 uppgick likvida medel till 144,2 (253,5) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

## Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är aktien noterad på Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2011 äger 75,4%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



## Återköp av aktier

Under året har inga aktier återköpts. Innehavet uppgår vid årets utgång till 2 943 212 aktier, vilket motsvarar 5,5% av totalt antal utgivna aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 50 768 000 vid årets utgång.

## Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2011 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen. Från den 1 januari 2011 tillämpas de i RFR 2 nya reglerna om koncernbidrag innebärande att de redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Jämförelseåret 2010 har därför räknats om. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

### STYRELSENS FÖRSÄKRAN

*Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.*

*Stockholm den 23 februari 2012*

*Peter Lönnquist  
Styrelseordförande*

*Peter Carlsson  
Styrelseledamot*

*Ewa Glennow  
Styrelseledamot*

*Lars Karlsson  
Styrelseledamot*

*Lars Wahlqvist  
Styrelseledamot*

*Sven-Olof Johansson  
Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 februari 2012 kl 12.00.

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

eller på bolagets hemsida [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)

## Kalendarium

Årsredovisning 2011	mars 2012
Delårsrapport per 31 mars 2012	26 april 2012
Årsstämma 2012	26 april 2012
Delårsrapport per 30 juni 2012	23 augusti 2012
Delårsrapport per 30 september 2012	25 oktober 2012

## Granskningsrapport

### FastPartner AB (publ) Org nr 556230-7867

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari 2011 till 31 december 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 "Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor". En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god redovisningssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

#### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att bokslutskommunikén inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 februari 2012

Deloitte AB

Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

<b>Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>				
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
<b>Hyresintäkter</b>	<b>121,4</b>	<b>105,9</b>	<b>464,7</b>	<b>414,1</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-20,6	-24,5	-75,7	-81,8
Reparation och underhåll	-16,3	-12,1	-37,0	-33,7
Fastighetskatt	-4,6	-4,0	-18,3	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,1	-3,8	-16,0	-15,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,3	-6,5	-23,2	-21,4
<b>Driftnetto</b>	<b>69,5</b>	<b>55,0</b>	<b>294,5</b>	<b>246,7</b>
Central administration	-4,3	-3,7	-17,3	-14,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	133,1	52,9	224,6	449,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	5,4	0,0	18,6
Andel i intresseföretags resultat	0,5	5,0	1,3	5,0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>198,8</b>	<b>114,6</b>	<b>503,1</b>	<b>705,1</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter	8,9	6,8	25,2	26,9
Finansiella kostnader	-28,5	-24,5	-121,9	-73,9
Värdeförändring finansiella instrument	-14,6	-12,6	-70,0	-20,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>164,6</b>	<b>84,3</b>	<b>336,4</b>	<b>637,5</b>
Skatt	-56,7	-50,3	-111,7	-129,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>107,9</b>	<b>34,0</b>	<b>224,7</b>	<b>508,3</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>107,9</b>	<b>34,0</b>	<b>224,7</b>	<b>508,3</b>

Resultat/aktie kr	2,13	0,67	4,43	10,01
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000

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

<b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b>			
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2011-12-31</b>		<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 990,3		5 099,4
Maskiner och inventarier	1,4		1,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 991,7</b>		<b>5 100,9</b>
Summa finansiella anläggningstillgångar	360,7		369,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 352,4</b>		<b>5 470,4</b>
Kortfristiga fordringar	53,7		117,9
Likvida medel	170,1		261,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>223,8</b>		<b>379,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 576,2</b>		<b>5 850,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital och reserver	631,8		631,8
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 366,6		1 258,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 998,4</b>		<b>1 890,5</b>
Uppskjuten skatteskuld	548,6		457,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 432,4		1 550,7
Övriga långfristiga skulder	4,0		3,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 985,0</b>		<b>2 011,7</b>
Skulder till kreditinstitut	1 362,6		1 732,4
Övriga kortfristiga skulder	135,8		129,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94,4		85,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 592,8</b>		<b>1 947,9</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 577,8</b>		<b>3 959,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 576,2</b>		<b>5 850,1</b>

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag Belopp i MSEK	2011	2010	2011	2010
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>164,6</b>	<b>84,3</b>	<b>336,4</b>	<b>637,5</b>
Justeringsposter	-118,9	-90,9	-155,2	-445,2
Betald/erhållen skatt	8,0	1,6	4,4	3,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>53,7</b>	<b>-5,0</b>	<b>185,6</b>	<b>195,4</b>
Förändringar i rörelsekapital	-14,1	64,8	38,6	33,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39,6</b>	<b>59,8</b>	<b>224,2</b>	<b>228,7</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheter	-497,2	-325,2	-663,9	-426,0
Försäljning av fastigheter	-	80,6	-	184,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-45,5	-	-47,6	-0,2
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-	-	30,2
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-542,7</b>	<b>-244,6</b>	<b>-711,5</b>	<b>-212,0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande och lösen av lån	501,9	269,6	512,4	284,2
Förändring av långfristiga fordringar	3,5	-9,8	-	1,4
Utdelning	-	-	-116,8	-101,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>505,4</b>	<b>259,8</b>	<b>395,6</b>	<b>184,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2,3</b>	<b>75,0</b>	<b>-91,7</b>	<b>200,8</b>
Likvida medel vid periodens ingång	167,8	186,8	261,8	61,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>170,1</b>	<b>261,8</b>	<b>170,1</b>	<b>261,8</b>

Förändring i koncernens egna kapital Belopp i MSEK	2011	2010	2011	2010
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 890,5	1 856,5	1 890,5	1 483,7
Utdelning	-	-	-116,8	-101,5
Periodens totalresultat	107,9	34,0	224,7	508,3
<b>Vid periodens slut</b>	<b>1 998,4</b>	<b>1 890,5</b>	<b>1 998,4</b>	<b>1 890,5</b>

Finansiella nyckeltal	2011	2010	2011	2010
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	187,9	198,6	187,9	198,6
Eget kapital/aktie, SEK	39,4	37,2	39,4	37,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	50,2	46,2	50,2	46,2
Avkastning på eget kapital % *	22,2	7,3	11,6	30,1
Avkastning på totalt kapital % *	12,4	8,0	7,4	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,5	3,8
Soliditet %	30,4	32,3	30,4	32,3
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	38,7	40,1	38,7	40,1
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Driftnetto % *	5,3	5,6	5,4	5,7
Överskottsgrad %	57,2	51,9	63,4	59,6
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,9	90,0	88,7	89,1
Hysesvärde, kr/kvm *	889,4	951,5	835,0	920,5
Fastighetskostnader, kr/kvm *	320,1	387,5	262,5	319,8
Driftsöverskott, kr/kvm *	470,6	468,9	478,2	500,4

\* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

\*\* Försäljning av fastigheter sker vanligtvis genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefri.

<b>Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>				
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	57,5	57,9	246,3	229,6
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-10,8	-13,4	-44,4	-49,1
Reparation och underhåll	-8,0	-7,5	-20,3	-20,1
Fastighetsskatt	-2,1	-1,1	-9,2	-9,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,2	0,1	-5,4	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,7	-4,9	-18,0	-18,3
<b>Driftnetto</b>	<b>30,7</b>	<b>31,1</b>	<b>149,0</b>	<b>127,5</b>
Central administration	-3,6	-3,2	-13,4	-11,8
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>27,1</b>	<b>27,9</b>	<b>135,6</b>	<b>115,7</b>
<i>Finansiella poster</i>				
Försäljning aktier och andelar	-	-	-	35,0
Resultat från andelar i dotterbolag	172,0	-	172,0	-
Övriga finansiella poster	-13,7	-10,0	-93,3	-9,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>185,4</b>	<b>17,9</b>	<b>214,3</b>	<b>141,0</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	-106,8	-88,1	-106,8	-88,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>78,6</b>	<b>-70,2</b>	<b>107,5</b>	<b>52,9</b>
Skatt	17,9	14,6	-3,9	-14,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>96,5</b>	<b>-55,6</b>	<b>103,6</b>	<b>38,6</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>96,5</b>	<b>-55,6</b>	<b>103,6</b>	<b>38,6</b>

<b>Moderbolagets balansräkning i sammandrag</b>			
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1,0	1,2	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	
Andelar i koncernföretag	2 072,0	1 966,7	
Fordringar hos koncernföretag	3 477,3	3 030,7	
Andra långfristiga fordringar	187,0	182,3	
Övriga finansiella anläggningstillgångar	154,4	169,6	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 890,7</b>	<b>5 349,3</b>	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 891,7</b>	<b>5 350,5</b>	
Kortfristiga fordringar	17,5	25,1	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21,2	31,4	
Likvida medel	144,2	253,5	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>182,9</b>	<b>310,0</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 074,6</b>	<b>5 660,5</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	
Balanserad vinst	195,4	208,6	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>824,2</b>	<b>837,4</b>	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 382,4	914,8	
Skulder till koncernföretag	1 921,9	1 978,9	
Övriga långfristiga skulder	2,5	5,7	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 306,8</b>	<b>2 899,4</b>	
Skulder till kreditinstitut	776,5	1 725,6	
Övriga kortfristiga skulder	87,4	115,7	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79,7	82,4	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>943,6</b>	<b>1 923,7</b>	
<b>Summa skulder</b>	<b>5 250,4</b>	<b>4 823,1</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 074,6</b>	<b>5 660,5</b>	

<b>Förändring i moderbolagets egna kapital</b>				
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/10 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Vid periodens början	727,7	893,0	837,4	900,3
Utdelning	-	-	-116,8	-101,5
Periodens totalresultat	96,5	-55,6	103,6	38,6
<b>Vid periodens slut</b>	<b>824,2</b>	<b>837,4</b>	<b>824,2</b>	<b>837,4</b>

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
MSEK														
Hyresintäkter	148,6	126,7	206,2	183,7	60,2	56,6	49,7	47,1	464,7	414,1			464,7	414,1
Fastighetskostnader	-59,0	-55,0	-63,2	-59,7	-27,3	-27,9	-20,7	-24,8	-170,2	-167,4			-170,2	-167,4
<b>Driftnetto</b>	89,6	71,7	143,0	124,0	32,9	28,7	29,0	22,3	294,5	246,7			294,5	246,7
<b>Värdeförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	166,7	301,7	40,8	56,7	24,4	86,4	-7,4	4,7	224,6	448,5			224,6	448,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		8,6		10,0					0,0	18,6			0,0	18,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-11,3	3,6	-58,7	-24,2	-70,0	-20,6
<b>Bruttoresultat</b>	256,3	382,0	183,8	190,7	57,3	115,1	21,6	27,0	507,8	718,4	-58,7	-24,2	449,1	694,2
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-17,3	-14,7	-17,3	-14,7
Andel i intresseföretags resultat									1,3	5,0			1,3	5,0
Finansiella intäkter									25,2	26,9			26,2	26,9
Finansiella kostnader									-113,8	-62,3	-8,1	-11,6	-121,9	-73,9
Skatt											-111,7	-129,2	-111,7	-129,2
<b>Periodens totalresultat</b>									420,5	688,0	-195,8	-179,7	224,7	508,3
Förvaltningsfastigheter	2 513,9	1 873,7	2 298,2	2 104,2	624,2	580,3	554,0	541,2	5 990,3	5 099,4			5 990,3	5 099,4
<b>Ofördelade poster</b>														
Finansiella anläggningstillgångar													360,7	369,5
Maskiner och inventarier													1,4	1,5
Omsättningstillgångar													53,7	117,9
Likvida medel													170,1	261,8
<b>Summa tillgångar</b>	2 513,9	1 873,7	2 298,2	2 104,2	624,2	580,3	554,0	541,2	5 990,3	5 099,4			6 576,2	5 850,1
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													1 998,4	1 890,5
Långfristiga skulder													2 436,4	1 554,2
Uppskjutna skatteskuld													548,6	457,5
Kortfristiga skulder													1 592,8	1 947,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													6 576,2	5 850,1
Årets förvärv och investeringar	473,7	144,2	153,1	306,8	19,4	6,6	20,2	14,0	666,3	471,6			666,3	471,6
Årets försäljningar		-143,4		-107,1					0,0	-250,5			0,0	-250,5

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, 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.

Från och med 1 januari 2011 har FastPartner ändrat sin segmentsredovisning. Segmentet Väst har tagits bort och ingår som en del av vårt ena Stockholmssegment, Stockholm 2. Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta. Segmentet Gävleborg är oförändrat.

Även om fastigheten Riksbys 1:13 geografiskt innefattas av Stockholm 1 ingår den i segment Stockholm 2 på grund av att den i den interna rapporteringen är under regionchef Stockholm 2's verksamhetsansvar.

## 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.

FASTIGHETSKOSTNADER: Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, 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.

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

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

EGET KAPITAL PER AKTIE: Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

RESULTAT PER AKTIE: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER: Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38  
Box 55625  
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60  
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867  
Säte: Stockholm  
E-mail: [info@fastpartner.se](mailto:info@fastpartner.se)