



**FastPartner**  
**Årsredovisning 2007**



FastPartner i korthet .....	4
Året 2007 i korthet.....	5
Vd har ordet.....	6
Affärsidé, mål och strategi.....	8
Vår marknad .....	9
Fastighetsrörelsen.....	10
Region Stockholm.....	14
Region Gävleborg.....	22
Region Väst.....	23
Medarbetare.....	24
Miljö.....	25
Finansiering och finansförvaltning .....	26
Aktie och aktieägare .....	28
Bolagsstyrning.....	30

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

Förvaltningsberättelse .....	32
Koncernens resultaträkningar.....	36
Koncernens balansräkningar .....	37
Moderföretagets resultaträkningar.....	38
Moderföretagets balansräkningar .....	39
Förändringar i eget kapital.....	40
Kassaflödesanalyser.....	41
Redovisningsprinciper och noter.....	42
Årsredovisningens undertecknande .....	53
Revisionsberättelse .....	54
Styrelse .....	55
Ledning och revisorer .....	56
Fem år i sammandrag .....	57
Fastighetsförteckning.....	58
Definitioner.....	61
Adresser.....	61



## INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2008–2009

Delårsrapport per 31 mars 2008	22 april 2008
Årsstämma 2008	22 april 2008
Delårsrapport per 30 juni 2008	28 augusti 2008
Delårsrapport per 30 september 2008	23 oktober 2008
Bokslutskommuniké 2008	Februari 2009

## ÅRSSTÄMMA

Välkomna till FastPartners årsstämma den 22 april 2008  
klockan 16.00 på Hotell Scandic Anglais Stureplan,  
Humlegårdsgatan 23 i Stockholm

## FastPartner AB

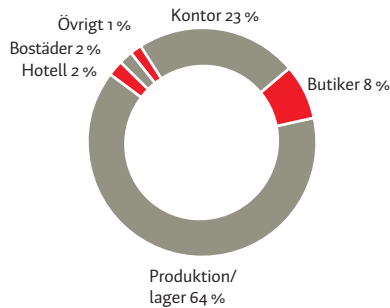
Besöksadress: Sturegatan 38  
Box 55625  
102 14 Stockholm  
Telefon: 08–402 34 60  
Telefax: 08–402 34 61  
[www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)  
[info@fastpartner.se](mailto:info@fastpartner.se)



# FastPartner i korthet



## YTFÖRDELNING KONCERNEN



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

FastPartner grundades 1987 av bland andra Ica, Skandia och Skanska. År 1996 gick bolaget samman med det tidigare noterade fastighetsaktiebolaget Landeriet. Vi bytte namn till FastPartner år 2000.

Sedan 1994 är Fast Partner noterat på Stockholmsbörsen och aktien är idag noterad på Midcap-listan för svenska aktier.

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2007-12-31

Koncernen	2007	2006	2005	2004	2003
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	3 943,5	3 1771,1	2 781,9	3 270,8	2 815,0
Hyresintäkter, MSEK	381,5	320,5	331,3	298,2	283,0
Driftnetto, MSEK	252,7	190,5	205,4	178,2	164,9
Uthyrningsgrad, %	90,3	89,0	90,4	90,6	89,9
Area, tkvm	475,2	440,8	419,9	416,4	372,2

# Året 2007 i korthet

Hyresintäkterna för verksamhetsåret ökade till **381,5** (320,5) MSEK.

Förvaltningsresultatet förbättrades till **170,0** (104,0) MSEK.

Resultat före skatt förbättrades till **471,7** (315,5) MSEK.

Resultat per aktie ökade till **7,16** (6,18) kr.

Balanserade vinstmedel i koncernen ökade till **1 072,8** (797,1) MSEK.

Föreslagen utdelning **1,75** (1,60) kr/aktie.

## Händelser under året

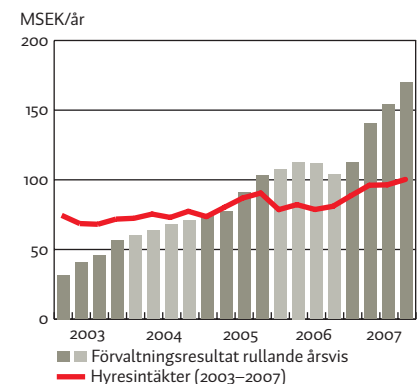
- ▶ Vi har förvärvat fastigheter i Stockholm och Gävle för 240 MSEK. Inga avyttringar har gjorts.
- ▶ Vi har fortsatt att göra stora investeringar i befintligt fastighetsbestånd framför allt i Lunda, Västberga och Gävle.
- ▶ Vi har tecknat ytterligare tre kreditavtal om totalt 1 250 MSEK. Riskkapitalrörelsen ingår i övrig finansiell verksamhet och utgör inte längre ett särskilt segment i koncernen.

### NYCKELTAL (2005–2007)

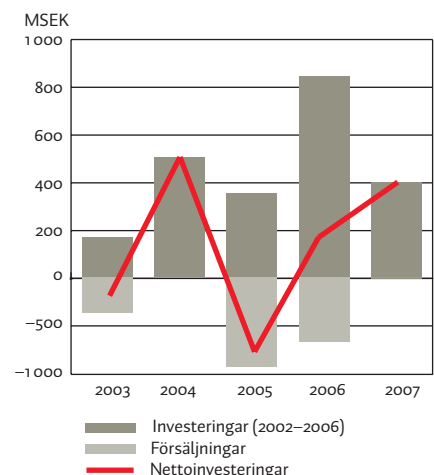
	2007	2006	2005
Vinst, kr/aktie	7,16	6,18	6,30
Utdelning, kr/aktie	1,75 *	1,60	1,25
Eget kapital, kr/aktie	33,60	28,0	23,13
Soliditet %	37,2	36,4	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,8	1,93
Driftnetto, %	7,1	6,2	6,5
Avkastning på totalt kapital, %	13,6	11,4	12,7
Avkastning på eget kapital, %	23,2	24,2	30,95

\*Föreslagen utdelning enligt 2007 års vinstdisposition.

### HYRESINTÄKTER Förvaltningsresultat 2003–2007



### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR 2003–2007



# Bingo



Vän av ordning ställer sig säkert frågan om lämpligheten i ovanstående rubrik, detta med tanke på att FastPartner-aktien de senaste 12 månaderna gått ned med 23 procent. Svaret står att finna i det framlagda bokslutet för 2007. Av balans- och resultaträkningarna, som bland annat redovisar en vinst på 364 miljoner, kan jag inte utläsa annat än att varje dag under hela år 2007 varit bingo för FastPartner.

Bara kassaflödet i ett bolag är bra så ordnar sig resten är min enkla filosofi. Och källan till kassaflödet är bolagets förvaltningsresultat. Med kassaflödet kommer en ökning av det egna kapitalet, något som i sin tur ökar utdelningskapaciteten och därefter sätter sina spår i aktiekursen. Förr eller senare får väl tilläggas med hänsyn till den nuvarande turbulensen på aktiemarknaden. Med en aktie som stigit med 393 procent under den senaste femårsperioden är det dessutom fullt naturligt med ett litet hack i aktiekurvan.

Min fasta övertygelse är att om omvärldsfaktorerna framöver inte helt tar över vid värderingen av noterade bolag, så kommer FastPartners finansiella ställning och goda kassaflöden att avspegla sig i aktiekursen.

Förvaltningsresultatet efter finansnetto och centraladministration har under perioden 2003 – 2007 stigit från 53 MSEK till 170 MSEK eller med 221 procent. Ökningen från 2006 till 2007 uppgick till 87 procent.

Till skillnad från konsumentvaror eller tjänstesektorn har den vara FastPartner säljer en framtida garanterad försäljning i form av de hyror som återstår innan hyresavtalen löper ut. Förutsatt att räntan under ett visst år inte stiger kraftigt och/eller ett antal större hyresavtal löper ut och att hyresgästerna avflyttar och inga nyuthyrningar görs, så kommer ett år med ett bra förvaltningsresultat följas av ett år med goda möjligheter att bli ett lika bra år som föregående. Detta gäller i hög grad för FastPartner 2008.

Koncernens egna kapital har 2007 ökat med drygt 300 miljoner kronor till 1,7 miljarder kronor. Därmed har utdelningskapaciteten ökat betydligt men medför inte någon ändring i bolagets utdelnings-

policy att minst en tredjedel av vinsten ska delas ut och att resten ska behållas i bolaget.

Det gäller självklart att tillgodose aktieägarnas krav på en bra utdelnings- och värdetillväxt. Däremot är jag inte beredd att verka för att dränera bolagets ekonomiska resurser genom stora extra-utdelningar så länge det finns bra affärsmöjligheter att förmera de pengar som stannar i bolaget.

Under ett antal år fram till 2007 har aktiekursen i stort sett stigit med den procentuella utvecklingen av det fria egna kapitalet. Huruvida marknaden kommer att återgå till denna koppling mellan aktiekurs och fritt eget kapital, vet jag naturligtvis inte, men att kontinuerligt bygga på det fria egna kapitalet tror jag är det säkraste och snabbaste sättet för en positiv värdeutveckling av aktien.

## FINANSIELLA POSTER

I takt med koncernens ökande vinster och kassaflöden har en aktiv, delvis lånefinansierad finansförvaltning, bedrivits. Denna verksamhet består av placeringar på börsen under kortare eller längre perioder

Med hänsyn till den senare tidens börsoro har denna aktivitet i stort sett satts på väntläge. Vår tidigare riskkapitalrörelse har avvecklats som ett särskilt verksamhetsområde. De tidigare portföljbolagen redovisas i stället under finansiella poster.

Dessa bolag har nått en mognadsgrad och självständighet, bland annat genom noteringar och planerade sådana, som gjort att FastPartners engagemang i portföljbolagen har kunnat reduceras till en mer renodlad ägarroll. Investeringarna har därmed blivit mer att betrakta som finansiella investeringar än investeringar i portföljbolag som bygger på speciella arbetsinsatser och långsiktighet. Samtidigt blir koncernens mål och inriktning entydigt fastighetsrelaterade.

Riskkapitalrörelsen har aldrig representerat mer än fyra procent av FastPartners totala tillgångar. Så här i efterhand kan jag nog konstatera att riskkapitalrörelsen tog för mycket utrymme, resurser och energi från FastPartner i förhållande till det värde rörelsen representerade.

Bland de tidigare portföljbolagen har det numera noterade bolaget LinkMed det största värdet. År 2006 innebar noteringen av bolaget att FastPartners årsvinst steg med 30 MSEK medan resultatet 2007 på grund av aktiens kursfall påverkades negativt med 60 MSEK. Min bedömning är att det finns stor potential i några av LinkMeds portföljbolag vilket talar för att kräftgången kommer att upphöra.

## OMVÄRLDSFAKTORER

### Räntan

Jag tror att räntan framöver får en relativt lugn utveckling. Riksbanken har i och med den senaste räntehöjningen kvalificerat sig som ytterligare en omvärldsfaktor som försvårar möjligheten att finna rätt svar i kristallkulan.

### Bolånen i USA

Den finansiella härdsmlåten som USA genomgår för närvarande är den faktor som har och kommer att påverka den globala konjunkturen och de finansiella marknaderna i mycket hög grad. Återverkningarna har redan drabbat den amerikanska konsumenten som är högt belånad på grund av en tidigare alldeles för generös konsumtionskreditgivning.

De amerikanska bankerna saknar för närvarande möjligheter till nyutlåning därför att en stor del av bankernas egna kapital gått förlorat genom helt okontrollerad finansiering av mortgage-lån och dåliga private equity-lån.

USA:s finanskris börjar få dimensioner av 30-talsmåttn och kan utvecklas till en av vår tids största affärsskandaler.

Upprinnelsen till krisen ligger i de belåningssystem som tillämpas på Wall Street där bonus ofta utgår med 20 procent av värdeutvecklingen i det förvaltade kapitalet. Detta har lett till skapandet av sanslösa så kallade strukturerade produkter där CDO:s är de mest frekventa.

En CDO består ofta av en stor mängd reverser upp till 50–60 000 stycken av olika karaktärer, där subprime-lån, private equity-lån och så kallade teaser-lån ingår. Det gemensamma för denna typ av lån är att låntagaren är svag, säkerheten dålig och räntan hög, mellan 12–14 procent.

Genom att låntagarna i varje CDO är många, talade den då gällande sannolikhetsteori för att alla låntagare inte får problem samtidigt. Varje ansvarskännande ekonom borde ha förstått att denna teori var en magnifik felbedömning. Likväl gav värderingsinstituten Moodys, Standard & Poor och Fitch CDO-obligationerna en AAA-rating. Följden blev i många fall en leverage på fem till sex gånger insatsen. Risknivån ökades genom att finansieringen ofta gjordes i japanska yen till en ränta på runt en procent.

Den låga finansieringskostnaden gjorde att en fantastisk avkastning kunde redovisas på en AAA-rated obligation. Därigenom kunde hävdas att de kunder som investerat i en CDO hade fått en värdestegring på insatt kapital med sex till sju gånger.

På det påstådda värdet kunde sedan 20-procentiga bonus tas ut. Det förespeglades att i stort sett alla låntagare kunde fullfölja sina åtaganden enligt reversvillkoren, vilket givetvis var en total omöjlighet i en förändrad marknad med högre räntor, minskad tillgång på kreditiv och försämrad arbetsmarknad.

En del av lånen, teaser-lånen, var konstruerade så att reversen löpte på 10–15 år, varav räntan under de första tre åren endast var en procent för att sedan öka med ackumulerad ränta plus amortering.

I amerikanska mortgage-lån har låntagaren dessutom inget personligt betalningsansvar utan garanterar lånet med säkerheten i den belånade tillgången. Detta har lett till att alltför många låntagare har reglerat sin skuld genom att endast lämna tillbaka nyckeln. Långivarens enda möjlighet att få tillbaka sin fordran i detta läge, är att realisera panten i en usel fastighets- och kreditmarknad.

### Alliansen

Alliansen är en omvärldsfaktor på nära håll. Bildandet av alliansen och dess första tid vid makten har varit bra för välfärden främst genom jobbsatsningen. Denna uppfattning kan bäst beskrivas med en liknelse: "Ett statsbärande parti som får hålla i rodet i decennier blir som Östersjön, syrefattigt. När sedan kaptenens kompassnål får snurren och övergödningen av bidragen slår hårt mot röstfisket måste friska fläktar och hårda vindar blåsa nytt syremättat vatten in i det sjuka havet. Dessa vindar måste hålla i ett bra tag framöver för att återställa balansen." Genom att varken LO eller Svenskt Näringsliv har fått någon gräddfil till Rosenbad blir den enskilde medborgaren satt i centrum. Det är inte organisationer utan individer som skapar välfärden.

### Miljön

Miljöproblemen är idag en omvärldsfaktor som i rasande takt fått plats på agendan hos alla beslutsfattare. Det går inte att ducka längre. Miljötänkandet måste beaktas i snart sagt varje investering, inte minst i ett fastighetsbolag, och synen på kostnaderna får ses utifrån ett långsiktigt perspektiv. Sett ur sysselsättningssynpunkt är det stor fara för att alltför höga energipriser och restriktioner kommer att slå hårt mot sysselsättningen. Samtidigt tror jag att miljösektorn världen över kommer att få en dramatisk ökning av antalet sysselsatta framöver.

### Fryshuset

Med höga vinster följer också ekonomiska möjligheter att kunna stödja projekt som syftar till att skapa bättre förutsättningar för bland annat ungdomar att ta sig ur ett utanförskap. FastPartner stödjer under tre år Fryshuset och dess eldsjäl Anders Carlberg. Genom denna satsning kan Fryshuset ha öppet under sommar-månaderna. På så sätt ges många ungdomar, ofta från förorterna, tillfälle till gemenskap och meningsfulla aktiviteter under sitt sommarlov. Sommaren 2007 var den första med denna satsning och resultatet blev mycket lyckat, något som är glädjande.

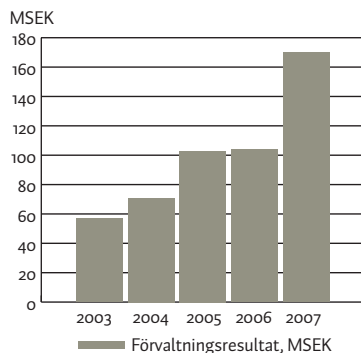
Stockholm i mars 2008



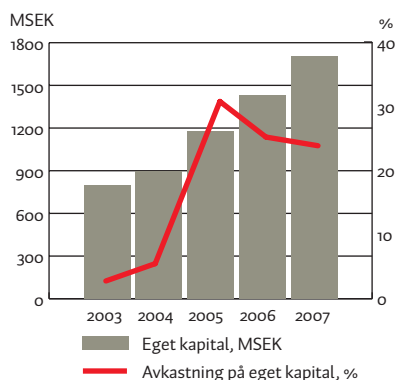
Sven-Olof Johansson  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategi

## FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



## 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.

## 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, vilket gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen i Stockholms- och Gävle-regionen.

## KONCERNENS MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna nedan, tillsammans med utfallet för 2007.

	Målsättningar	Utfall 2007
Förvaltningsresultat	Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 150 MSEK vid slutet av 2007.	170,0 MSEK
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15%.	23,2 %
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65%.	66,2 %
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,7 ggr
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25%.	37,2 %
Utdelning	Utdelningen till aktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	52,1 %*

Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt.

\* Avser föreslagen utdelning 2007.

Styrelsen har fastställt nytt mål för rullande årligt förvaltningsresultat till 250 MSEK vid slutet av 2009.

Under 2007 har styrelsen i FastPartner beslutat att Riskkapitalrörelsen ej längre ska utgöra en egen verksamhetsgren inom koncernen. Beslutet är en följd av att flera av portföljbolagen har nått en mognadsgrad och självständighet och FastPartners engagemang i portföljbolagen har utvecklats till en mer renodlad ägarroll.

Detta ligger också i linje med koncernens målsättningar och strategi som blir entydigt fastighetsrelaterade.

# Vår marknad

Under 2007 har intresset för fastigheter varit fortsatt stort. Efterfrågan på den typ av lokaler som FastPartner äger, har ökat. Fokuseringen på fastighetsbestånd i attraktiva områden där den största delen uthyrningsbar yta består av så kallade kombinationslokaler, har gett FastPartner en tydlig marknadsposition och konkurrensfördel.

## VÅRA FASTIGHETER

Strategin för vårt fastighetsägande har de senaste åren varit att fokusera och koncentrera fastighetsbeståndet till framförallt Stockholm och Gävle. Kommersiella fastigheter prioriteras framför bostäder.

I Stockholmsområdet har vi totalt 340 556 kvadratmeter uthyrningsbar yta, och 591 888 kvadratmeter tomtmark. Motsvarande siffror för Gävle är 111 580 respektive 324 093 kvadratmeter varav delägda fastigheter utgör 80 882 kvadratmeter. I Göteborgsområdet har vi 23 109 kvadratmeter uthyrningsbar yta och 68 742 kvadratmeter tomtmark.

Uthyrningsgraden har ökat under året. Vi arbetar intensivt med uthyrning och förvärv av ofta fastigheter där vi ser en förädlingspotential.

FastPartner strävar efter att, inom varje förvaltningsområde, nå en dominerande ställning och därmed förbättra vår konkurrenssituation, något vi idag har uppnått i Västberga, Lunda, Märsta och i Gävle.

## VÅRA HYRESGÄSTER

FastPartner vänder sig främst till företagare med behov av lokaler anpassade till flera olika verksamheter, så kallade kombinationslokaler. Detta har blivit en speciell nisch för FastPartner. Vi kan även erbjuda finansiella lösningar för hyressättning i samband med ombyggnationer som görs för anpassning av lokalerna i enlighet med hyresgästens önskemål.

Vår typiske hyresgäst vill ha goda kommunikationer, bra närmiljö och rationella lokaler samt bra logistiklösningar och goda transportmöjligheter. Hyresgästerna bedriver olika typer av verksamheter inom en rad olika branscher som handel, logistik, tillverknings etc.

## VÅR MARKNAD

FastPartner har en stor marknadsfördel tack vare konsekvent fokus på fastigheter i attraktiva arbetsområden i det direkta närområdet kring Stockholm och Gävle.

Fastigheterna erbjuder så kallade kombinationslokaler det vill säga kontor, lager, industri och service. FastPartner har god kännedom om de speciella krav som kunder för denna typ av lokaler har. Dessutom har hyresgästerna en stor fördel av att FastPartner har flera fastigheter inom samma arbetsområde. Under företagets olika utvecklingsfaser kan FastPartner möta kundernas behov av såväl mindre som större lokaler.

FastPartner har många byggrätter och kan inbjuda företag till delaktighet i byggprocessen. Lokalerna kan "skräddarsys", förutsatt att de byggs på ett sådant sätt att en marknad finns för deras förväntade livstid.

## VÅRT ARBETE PÅ MARKNADEN PRÄGLAS AV

### Långsiktighet

FastPartner är ett bolag som står på en stabil ekonomisk grund. Det gör att vi vågar genomföra stora satsningar på fastigheterna inom våra områden. Långsiktig förvaltning av våra fastigheter innebär stor trygghet för våra kunder.

### Snabbhet

Vi vet att vissa åtgärder och beslut inte kan skjutas upp. Därför har vi skapat en organisation med korta beslutsvägar och stor öppenhet. Det betyder att vi är lätta att komma i kontakt med och att vi hittar lösningar snabbt.

### Entusiasm

Genom att ha en bra dialog med våra kunder och visa stor lyhördhet kan vi skapa lösningar som utvecklar såväl fastighet som område. Våra medarbetare har gedigen erfarenhet av branschen och arbetar proaktivt med lösningar som skapar mervärde för våra hyresgäster.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 december 2007

Hyresgäst	Kvm
Volvo Aero Engine Services AB	42 648
Sandvik AB	32 697
Ericsson	17 533
Arrow Nordic AB	9 174
Mekanotjänst i Söderhamn AB	7 837
FLB Logistik AB	6 770
Mio Stockholm AB	5 765
Citroën Sverige AB	5 685
Kraft Sverige AB	4 620
Nobel Biocare AB	4 600





# Fastighetsrörelsen

## FASTIGHETSBESTÅND

Koncernen	2007	2006
Hyresintäkter, MSEK	381,5	320,5
Driftnetto, MSEK	252,7	190,5
Uthyrningsgrad, %	90,3	89,0
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	3 943,5	3 177,1
Area, tkvm	475,3	440,8

FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat i tre regioner – Stockholm, Gävleborg och Väst. Av den totala uthyrningsbara ytan om cirka 475 000 kvadratmeter finns 72 procent i Stockholm. I Gävleregionen finns 23 procent och 5 procent i region Väst. Våra lokaler lämpar sig framför allt för verksamhet inom kontor, forskning, produktion och lager.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgår till 170,0 (104,0) MSEK eller 3,34 (2,04) kr/aktie.

Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 381,5 (320,5) MSEK. Ökningen förklaras delvis av hyresintäkter i de fastigheter som förvärvades i slutet av 2006, samt delvis av ökad uthyrning i flera av våra förvaltningsområden. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, har hyresintäkterna stigit med 22,1 MSEK eller 6,1 procent. Ökningen beror främst på indexreglering av hyror samt ökad uthyrning.

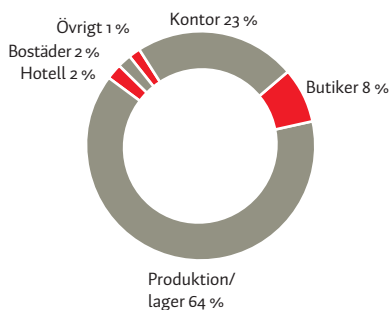
Fastighetskostnaderna har sjunkit något jämfört med föregående år och uppgick till 128,8 (130,0) MSEK. Minskningen beror dels på en mildare vinter 2007 än 2006 och dels på att i flera av de nyförvärvade fastigheterna handhar och bekostar hyresgästen själv driften. Under året har FastPartner också genomfört flera åtgärder och investeringar som medför lägre driftkostnader. I jämförbart bestånd har dock kostnaderna stigit med 4,9 MSEK eller 4,6 procent och uppgår till 112,7 (107,8) MSEK. Kostnadsökningen beror framför allt på att flera större underhållsåtgärder har genomförts under 2007 utan motsvarighet under föregående år.

Kostnaden för fastighetsskatt uppgick till 11,8 (9,0) MSEK varav 97 procent avser kommersiella lokaler. Ökningen förklaras främst av höjda taxeringsvärden för fastigheterna.

## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har fastigheten Stenskärvan 8 i Stockholm förvärvats. Fastigheten omfattar cirka 10 000 kvadratmeter och består främst av ytor för lager och kontor. I Gävle har FastPartner

## YTFÖRDELNING KONCERNEN



förvärvat tre fastigheter. Dessa är Näringen 22:2, Gävle Sättra 11:3 och Sättra 108:22. Fastigheterna utgörs av industri- och lagerlokaler, en hälsocentral och en skolfastighet. Den totala uthyrningsbara ytan för årets förvärv i Gävle uppgår till cirka 24 500 kvadratmeter. Inga avyttringar har gjorts under året.

## DELÄGDA FASTIGHETER

### Stockholm

FastPartner äger hälften av "Folkarhuset" kvarteret Krejaren 2, vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Under 2007 har detaljplanen för projektet godkänts och rivningsarbeten har påbörjats under hösten. Den nya fastigheten kommer att innehålla ytor för kontor om cirka 4 700 kvadratmeter, butiksytor och bostäder om 4 100 kvadratmeter respektive 1 300 kvadratmeter. Fastigheten ska bli ett komplement till nuvarande bebyggelse och bidra till ett mer levande Östermalmstorg. Åhléns har tecknat ett tioårigt hyresavtal för samtliga handelsytor i fastigheten. Inflyttning beräknas ske under hösten 2009.

Under projekttiden redovisas FastPartners 50-procentiga andel av fastigheten till anskaffningsvärde. Vid färdigställande av fastigheten och värdering till verkligt värde förväntas ett övervärde i fastigheten uppstå.

### Gävleborg

Med tillträde 1 december 2006 avyttrade FastPartner ett fastighetsbestånd i Gävle omfattande 11 bostadsfastigheter, en skola samt en industrifastighet. Fastigheterna förvärvades av FastProp Holding-koncernen, vilken ägs gemensamt av FastPartner och danska Property Group A/S. FastPartners ägarandel i koncernen uppgår till 50 procent. FastPartner handhar den tekniska förvaltningen av fastigheterna och sköter även den administrativa förvaltningen av bolagen i koncernen.

Under 2007 har tre av bostadsfastigheterna sålts till en lokal aktör i Gävle, och beståndet omfattar därefter en uthyrningsbar yta om cirka 81 000 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om cirka 630 MSEK.

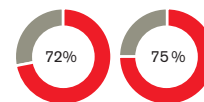
## FASTIGHETSUTVECKLING OCH PROJEKTFASTIGHETER

FastPartner arbetar aktivt med fastighetsutveckling och projektfastigheter. Detta utgör en viktig del av FastPartners fastighetsförvaltning. FastPartner strävar alltid efter att utnyttja möjligheterna till utveckling i såväl befintligt som nytt fastighetsbestånd. Investeringar ökar hyrespotentialen och skapar därmed bättre kassaflöden och ökade fastighetsvärden. Denna del av fastighetsförvaltningen genererar högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen.

## FASTIGHETSBESTÅND PER REGION

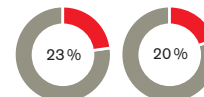
STOCKHOLM	2007	2006
Hyresintäkter, MSEK	285,0	220,4
Driftnetto, MSEK	181,1	125,7
Uthyrningsgrad, %	89,6	86,1
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	3242,6	2682,8
Area, tkvm	340,6	331,1

### Ytfördelning



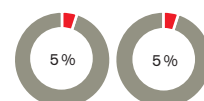
GÄVLEBORG	2007	2006
Hyresintäkter, MSEK	81,6	84,4
Driftnetto, MSEK	65,1	57,7
Uthyrningsgrad, %	93,0	96,7
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	578,1	374,4
Area, tkvm	111,6	86,6

### Ytfördelning



VÄST	2007	2006
Hyresintäkter, MSEK	14,9	15,7
Driftnetto, MSEK	6,5	7,1
Uthyrningsgrad, %	89,0	92,6
Marknadsvärde vid årets utgång, MSEK	122,8	119,9
Area, tkvm	23,1	23,1

### Ytfördelning





Arbetet med att förädla fastigheterna är också ett nära samarbete med kommuner och andra fastighetsägare av stor vikt. Detta för att kunna bevaka möjligheterna både till förvärv och anpassning av egna fastigheter till den rådande marknadssituationen. Stark närvaro och en gedigen kunskap om den lokala marknaden är avgörande för utvecklingen av fastighetsbeståndet. Därför har FastPartner i hög grad valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm och Gävle.

Med mer än 125 000 kvadratmeter byggrätter i Stockholmsregionen finns en stor tillgång i fastighetsbeståndet som successivt kan tas i anspråk allt eftersom nya hyresgäster kontraktas. Under 2007 har cirka 4 000 kvadratmeter fått nya hyresgäster. Dessutom har byggnation om cirka 9 000 kvadratmeter påbörjats. I Bromsten, väster om Stockholm, har också detaljplanarbetet påbörjats, vilket ger framtida möjligheter till utveckling bland annat av lokaler för småindustri och bostäder. FastPartner äger i området fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 som omfattar cirka 41 000 kvadratmeter tomtareal.

### INVESTERINGAR I EGET BESTÅND

Investeringar i eget bestånd är en prioriterad del av FastPartners affärsverksamhet. Affärsrisken blir väsentligt lägre jämfört med andra fastighetsinvesteringar.

Under 2007 har FastPartner investerat 163,5 MSEK i eget bestånd. Vid årsslutet uppgår pågående projekt till 177,9 MSEK och cirka 31 MSEK kan hänföras till ett flertal hyresgäst Anpassningar i fastigheterna i Västberga. Bland de pågående projekten kan också nämnas byggnationen av ett höglager i Gävle om cirka 18 MSEK och ombyggnation för Willys i Märsta om 13 MSEK. Även FastPartners andel av Folkanfastigheten ingår i de pågående projekten till ett belopp om 29,7 MSEK. Resterande projekt är fördelade på övriga bestånd.

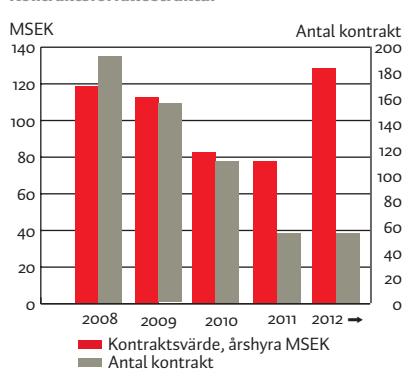
Pågående projekt som kommer att avslutas under 2008 är främst höglaget i Gävle där det kvarstår investeringar om cirka 36 MSEK, samt ombyggnationen för Willys i Märsta där FastPartner kommer att investera ytterligare cirka 5 MSEK.

### FASTIGHETSVÄRDERING

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde.

Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventu-

### KONTRAKTSPORTFÖLJ



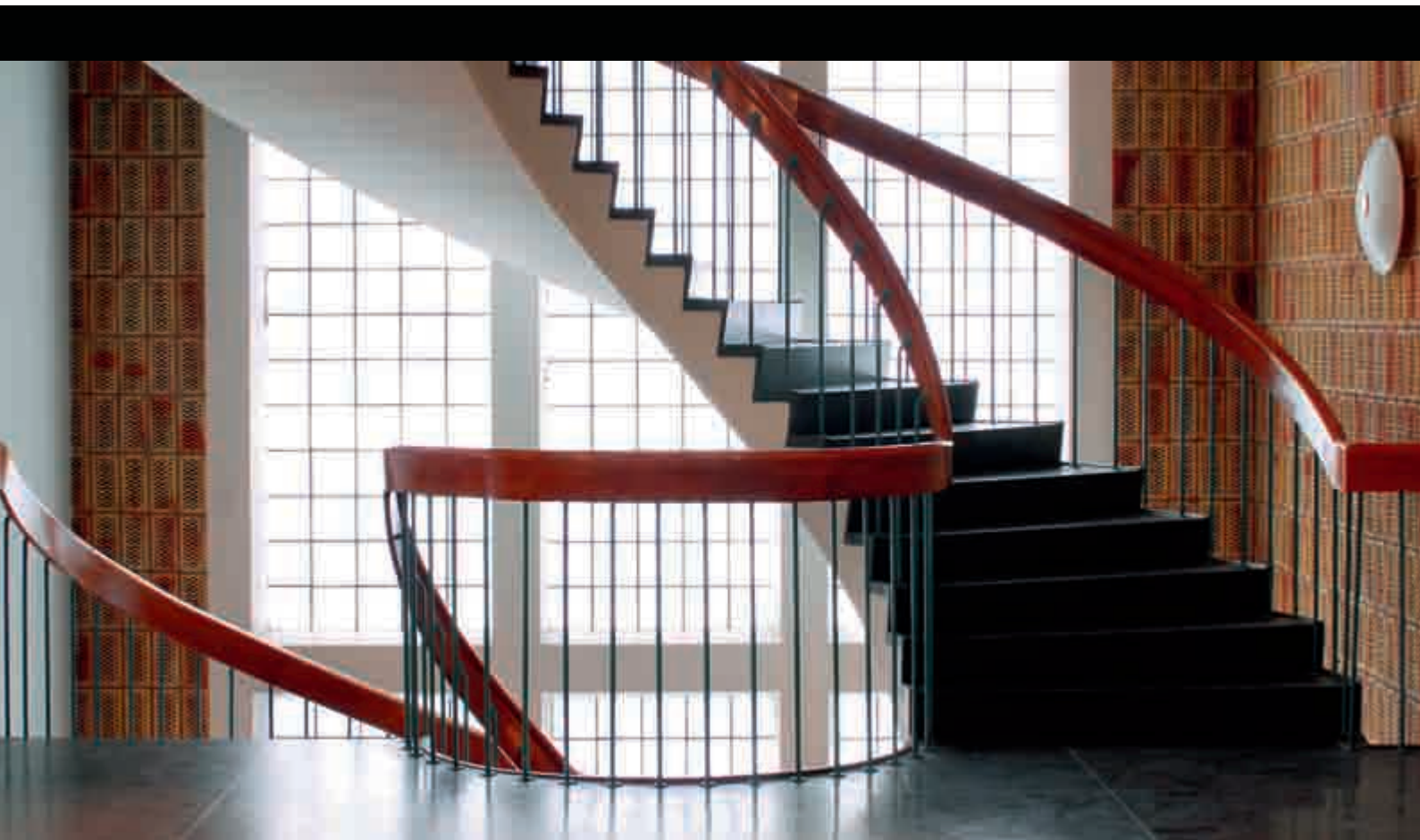
#### Kontraktstidstruktur hyresvärde

Kontraktstidstrukturens genomsnittliga löptid uppgår till 3,6 (3,8) år. Detta är en relativt lång kontraktstid och får ses som en fördel, då hyresnivåerna är tillfredsställande. Den vakanta delen av kontraktstidstrukturen värderas till 45 (45) MSEK eller 10 (11) procent av det totala beståndet.

### FASTIGHETSRÖRELSEN

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2007 kvartal 4	2007 kvartal 3	2007 kvartal 2	2007 kvartal 1	2006 kvartal 4
Hyresintäkter mm	100,3	96,4	96,1	88,7	81,0
Fastighetskostnader	-40,2	-26,1	-28,2	-34,3	-35,7
<b>Driftnetto</b>	<b>60,1</b>	<b>70,3</b>	<b>67,9</b>	<b>54,4</b>	<b>45,3</b>
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>59,9</b>	<b>72,9</b>	<b>70,7</b>	<b>61,3</b>	<b>55,9</b>
Central administration	-3,6	-2,8	-3,9	-3,8	-5,2
Finansiella poster	-19,9	-20,2	-18,7	-14,2	-17,7
Andel i intresseföretags resultat	1,8	1,2	1,1	0,3	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>38,4</b>	<b>48,5</b>	<b>46,4</b>	<b>36,7</b>	<b>22,4</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,0	163,0	124,7	70,2	44,8
<b>Finansiella poster av engångskaraktär</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-11,0 *</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>38,4</b>	<b>211,5</b>	<b>171,1</b>	<b>106,9</b>	<b>56,2</b>

\*Beloppet består främst av ränteskillnadsersättning som erlades i samband med att FastPartner 2006 löste samtliga räntebundna krediter och ersatte dessa med finansiering inom kreditramen med Svenska Handelsbanken.



ella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget 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.

Av årets realiserade värdeförändringar om 363,4 MSEK avser 339,0 MSEK beståndet i Stockholm och 28,9 MSEK beståndet i Gävle. Realiserad värdeförändring under 2007 för region Väst uppgår till – 4,5 MSEK. Se vidare Not 1, Redovisningsprinciper, samt Not 10, Förvaltningsfastigheter för ytterligare information kring värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

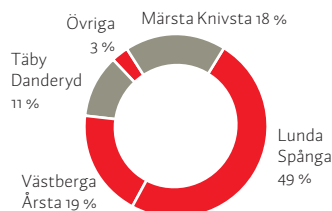
#### FASTIGHETSMARKNADEN

Även under 2007 har priserna på kommersiella fastigheter stigit i Sverige. Dock har inte hyrorna ökat i samma omfattning. Detta innebär att prisökningen främst kan förklaras av att investerarna har sänkt sina avkastningskrav. På grund av oron på de finansiella marknaderna under slutet av 2007 har detta förhållande nu ändrats, och investerarna har höjt avkastningskraven igen. Även om en viss avmattning väntas under det kommande året är den svenska konjunkturen fortfarande god och vakanserna på kontorsmarknaden är i nuläget relativt låga.



# Region Stockholm

## YTFÖRDELNING PER OMRÅDE

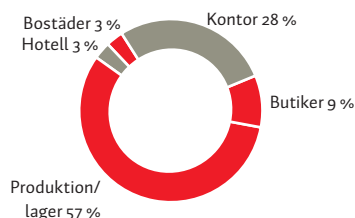


## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 december 2007

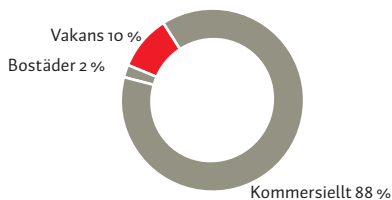
Hyresgäst	Kvm
Volvo Aero Engine Services AB	42 648
Sandvik AB	32 697
Arrow Nordic AB	9 174
Mio Stockholm AB	5 765
Citroën Sverige AB	5 685

## YTFÖRDELNING

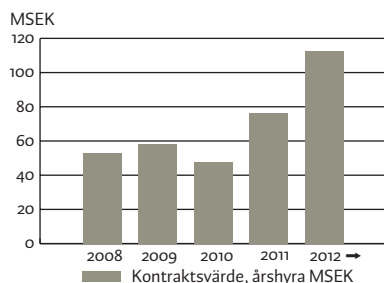
(total yta 340 556)



## ÅRSHYRA



## KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



De senaste årens konjunkturuppgång har haft en tydlig effekt på fastighetsmarknaden där framförallt storstadsregionerna märkt av en väsentligt ökad efterfrågan.

FastPartners strategi för fastighetsbeståndet i Stockholmsregionen är även fortsättningsvis att fokusera på kommersiella fastigheter i attraktiva områden. Med lokaler anpassade till olika typer av verksamheter, så kallade kombinationslokaler (kontor, produktion/lager, logistik), har vi blivit en välkänd marknadsaktör i Stockholm där vi ofta nått en ledande ställning inom de områden där våra fastigheter finns.

I region Stockholm äger och förvaltar FastPartner idag fastigheter i Västberga/Årsta, Lunda/Spånga, Märsta/Knivsta samt Täby/Danderyd. Fastighetsbeståndet i region Stockholm innefattar även enstaka fastigheter i Upplands Väsby, Lidingö, Norrköping, Södertälje och Åtvidaberg.

Under 2007 har FastPartner förvärvat en ny fastighet, Stenskarven 8, belägen i Vinsta, väster om Stockholm. Fastigheten omfattar 9 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta främst avsedd för lager och kontor. Sammanlagt består FastPartners bestånd i Region Stockholm av 67 fastigheter med en uthyrningsbar yta på cirka 340 500 kvadratmeter samt byggrätter med en uthyrningsbar yta på drygt 125 000 kvadratmeter. I Stockholmsområdet har det under året tecknats nya kontrakt på cirka 8 000 kvadratmeter motsvarande årshyror om cirka 8,1 MSEK.

FastPartner fortsätter att bygga om och anpassa fastigheterna efter hyresgästernas specifika önskemål och verksamheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd i Stockholmsområdet uppgår under året till 159 MSEK. Investeringarna består bland annat av byggnationen för Citroën i Lunda. Anläggningen stod klar i början av 2007 och där har Citroën Sverige AB nu en anläggning som rymmer bilhall, verkstad och huvudkontor. Under året har också ombyggnation för Willys i Märsta inletts. Kontinuerligt pågår även anpassningar för hyresgästerna i Västberga.

FastPartner är en engagerad fastighetsägare. I de områden där FastPartner har fastigheter arbetar vi i olika projekt som syftar till att stimulera lokal tillväxt och nyetableringar. I Västberga finns ett samarbete med flera av de andra större fastighetsägarna. En för ändamålet särskild hemsida informerar om lediga lokaler och aktiviteter riktade till hyresgäster. I Märsta håller FastPartner i Marknadsgruppen i Märsta centrum som anordnar olika aktiviteter med syftet att stimulera besöksantalet i centrum.

## REGION STOCKHOLM NYCKELTAL

	Lunda Spånga		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	133,1	805,4	57,1	901,2	48,1	779,0	37,9	999,6	8,8	716,7	285,0	837,0
Driftkostnader	-20,4	-123,5	-6,0	-94,7	-10,9	-176,5	-4,7	-123,9	-1,8	-147,3	-43,8	-128,6
Reparation och Underhåll	-8,7	-52,6	-4,1	-64,7	-7,6	-123,0	-3,6	-94,9	-1,6	-130,9	-25,6	-75,2
Fastighetsskatt	-4,1	-24,8	-1,4	-22,1	-2,5	-40,5	-2,3	-60,6	-0,2	-16,4	-10,5	-30,8
Tomträttsavgifter	-8,1	-49,0	-3,9	-61,5	-0,1	-1,6	-0,1	-2,6	-0,1	-8,2	-12,3	-36,1
<b>Driftnetto*</b>	<b>91,8</b>	<b>555,5</b>	<b>41,7</b>	<b>658,2</b>	<b>27,0</b>	<b>437,4</b>	<b>27,2</b>	<b>717,6</b>	<b>5,1</b>	<b>413,9</b>	<b>192,8</b>	<b>566,3</b>
Redovisat värde, fastigheter	1 417,8		650,5		528,3		517,3		128,7		3 242,6	
Driftnetto, %	7,2 %		6,6 %		5,6 %		6,0 %		4,9 %		6,5 %	

\* Exkl. fastighetsadministration och marknadsföring.

Ekonomisk uthyrningsgrad 89,6 %



## LUNDA SPÅNGA

Det finns säkert tusen sätt att beskriva Lunda företagsområde. Men två egenskaper är särskilt tydliga; tillväxt och nya företag. Det är ingen tillfällighet, närheten till E18 och Stockholm gör Lunda centralt och attraktivt.

FastPartner har länge satsat på Lunda och är därför den enskilt största fastighetsägaren i området. Bland hyresgästerna finns Citroën Sverige AB, Ahlsell AB, Evobus Sverige AB, VWR International AB, Arrow Sverige AB och O&CT AB.

I början av 2006 förvärvade FastPartner fastigheten Robertsfors 2. Fastigheten präglas av hög teknisk standard med modern lagerhållning. Den har under såväl 2006 som 2007 byggts om och anpassats för nya hyresgäster, bland annat O&CT och Sale Nordic AB. Den senaste ombyggnaden innebär att Wittur AB fått mer yta och moderna kontor av högsta klass.

FastPartners strävan är att skapa långsiktiga värden för sina hyresgäster, vilket inte minst märks i fastigheterna Robertsfors 3 och 4. Under året har lokalerna för Citroën Sverige AB blivit klara. Här finns nu en toppmodern bilanläggning med försäljning och verkstad samt huvudkontor för Citroën i Sverige. Dessutom har ytterligare en toppmodern lunchrestaurang öppnats under året. Robertsfors 4 har fått ytterligare en hyresgäst, nämligen Viking Airlines som hyr 650 kvadratmeter kontor.

För fastigheten Rånäs 1 har nya avtal förhandlats fram med bland annat VWR International, Karinas kök och Anixter Sverige AB. Kontrakten löper på fem år, vilket betyder långsiktighet och stabilitet. Vakansytor finns fortfarande men ytterligare ett företag etablerar sig i fastigheten, nämligen Parker Hannifin AB som förhyr cirka 1 500 kvadratmeter kontorsyta. Inflyttning sker i april 2008.

I fastigheten Skebo 3 finns företaget NRG Gestetner AB. Deras lokaler har renoverats vilket bland annat gett utökad kontorsyta om cirka 300 kvadratmeter. Därmed uppgår den totala ytan till 1 400 kvadratmeter.

FastPartner har under året köpt fastigheten Stenskarven 8 i Vinsta. Här finns totalt cirka 10 000 kvadratmeter som i huvudsak används för lager och kontor. Den största hyresgästen är System 3 R AB.

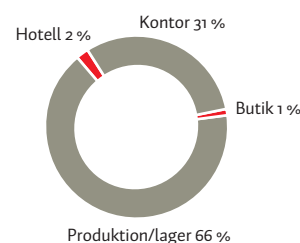
I Spånga/Bromsten har Stockholms stad påbörjat arbetet med ny detaljplan för området öster om stambanan. För FastPartner, som är en av de större fastighetsägarna i området, är detta positivt eftersom förutsättningar skapas för tillväxt. Inom området planeras för nybyggnation av bostäder och lokaler för produktion och lagerhållning.

I Bromma finns bland annat fastigheten Riksby 1:13. Den köptes i december 2006. Ytan är på 43 600 kvadratmeter fördelat på ett flertal byggnader, i huvudsak produktionslokaler. Nuvarande hyresgäst, Volvo, har avvecklat sin verksamhet. FastPartner arbetar i samråd



Håkan Bolinder  
Chef Lunda Spånga

### YTFÖRDELNING LUNDA SPÅNGA



med Stockholms stad och andra intressenter för att utveckla området och fastigheten.

I Veddesta har FastPartner avslutat nybyggnation av en lastterminal för ett åkeri. I området pågår även anpassning av befintliga lokaler för JCDecaux AB. Här har bland annat kallager omvandlats till varmlager vid sidan av annan hyresgäst Anpassning.

Arbetet med att miljöanpassa och effektivisera verksamheten i Lunda har fortsatt. Bland annat har gammal reglerutrustning för ventilations- och värmeanläggningar bytts ut och ersatts med nya webbaserade utrustningar.

Här finns stora vinster att göra, bland annat genom att energiförbrukningen kan reduceras samtidigt som kostnader kan sänkas. Detta är möjligt tack vare att det krävs mindre insatser med finjustering på plats än tidigare. Detta är också av stort värde för miljön. En annan för miljön positiv åtgärd, är saneringen av PCB som gjorts i en fastighet under året.

Säkerheten i området är av största vikt för FastPartner. Samarbetet är nära och omfattande med stadsdelsförvaltningen i Stockholms stad och polisen som bland annat vandrat runt i området tillsammans med hyresgäster för att diskutera hur tryggheten kan utökas. Mer är på gång, bland annat ska FastPartner starta samverkansgrupper mellan hyresgäster, polisen och FastPartner.





## VÄSTBERGA ÅRSTA

Västberga är ett av Stockholms mest närbelägna områden för företags-, produktions- och distributionsverksamhet. Det är nära till city och kommunikationerna är goda. Dessutom är utbudet av service rikt, här finns restauranger, butiker och hälsovård. Västberga är, med andra ord, unikt i Stockholmsregionen.

FastPartner har sju fastigheter i södra Västberga, intill E4/E20. Totalt ligger uthyrningsytan på drygt 63 000 kvadratmeter och byggrätter om ytterligare 60 000 kvadratmeter. Lokaler är främst anpassade för kontors-, produktions- och lagerverksamhet med möjlighet att skräddarsy efter specifika önskemål från kunderna.

Antalet vakanser har fortsatt att gå ned och idag står bara en mindre andel lokaler outhyrda.

Nobel Biocare är en av hyresgästerna. Företaget är verksamt inom dentalteknik och har under året utökat sina lokaler så att de nu hyr cirka 4 600 kvadratmeter.

Två nya hyresgäster har tillkommit. Dessa är Teknos AB, som öppnat en yrkesbutik inom färgbranschen, samt Sandströms Center AB, som utför tillverkning av påbyggnationer till tunga fordon samt service och reparationer av tunga fordon. AARE Grafisk Produktions lokaler har under det gångna året anpassats till företagets verksamhet.

Då FastPartner är en av de större fastighetsägarna i området, har företaget fortsatt att arbeta med att uppgradera Västberga från industriområde till ett modernt produktions- och distributionsområde.

Största hyresgästen i området är Sandvik AB som har cirka 32 700 kvadratmeter. Fast Partner har tidigare byggt ett högteknologiskt centrum för material- och processforskning för Sandvik i Västberga. Nu planeras för en utökning av kontor- och produktionsytor med cirka 4 400 kvadratmeter.

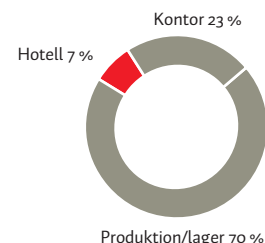
Den unika kombinationen av kontor, lager och industrilokaler, som utgör stommen i FastPartners fastighetsbestånd i Västberga har haft stor efterfrågan under året. Behovet av flexibla lokaler med inriktning på produktion ökar stadigt och tillsammans med de andra större fastighetsägarna i området har FastPartner gått samman för att marknadsföra Västberga som ett attraktivt etableringsområde för nya företag. Gemensamma marknadsaktiviteter och en hemsida, [www.vastberga.com](http://www.vastberga.com) informerar om lediga lokaler, nybyggnationer, service och tjänster i området.

I närliggande Årsta ligger en av FastPartners tre hotellfastigheter. Armani Hotel har ett strategiskt läge vid avfarten från Essingeleden och infarten till Stockholm. Närheten till Älvsjömassan, Globen och Stockholms city har gjort det till ett eftertraktat och välbesökt hotell, som idag ingår i Best Western-kedjan. Hotellet har med sina 104 rum, restaurang, konferensanläggning och relaxavdelning genomgått en rejäl standardförbättring under det senaste året.



Johan Böckert  
Chef Västberga Årsta

### YTFÖRDELNING VÄSTBERGA ÅRSTA

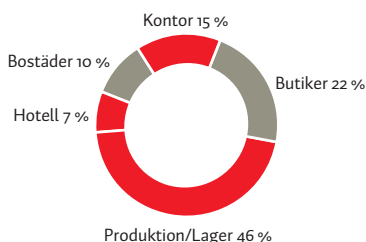






Håkan Bolinder  
Chef Märsta Knivsta

#### YTFÖRDELNING MÄRSTA KNIVSTA



## MÄRSTA KNIVSTA

Märsta kan sägas inneha något av svenskt rekord när det gäller att ligga centralt. Med sin placering mellan Uppsala och Stockholm och med Arlanda flygplats i sin omedelbara närhet kan man säga att nästan hela Sverige bara ligger någon timme bort.

Märsta är, med andra ord, mycket intressant för de företag som funderar på nyetableringar. Ett faktum som återspeglas i att kommunen haft god tillväxt, och att det finns nästan 7 000 företag i området med cirka 45 000 arbetstillfällen.

FastPartners engagemang i Märsta består av två större fastighetsbestånd, Märsta Centrum och Märsta Industriby, samt en fastighet på Industrigatan 6 och en på Bristagatan 12. Till förvaltningsområdet hör även två fastigheter i Upplands Väsby samt fem fastigheter i Knivsta.

Utvecklingen för Märsta Centrum har varit positiv under året. Antalet vakanser har gått ned när nya butiker och kontor etablerats. Det pågående arbetet med att ersätta vakanser med verksamheter väntas ge fortsatt goda resultat under 2008.

Det finns också förhoppningar om fler förändringar med förflyttningar av butiker, allt i syfte att ge god service och samtidigt skapa nya sällytor.

Ombyggnad av Willys livsmedelsbutik har pågått under året och beräknas bli klar i april 2008. Försäljningsytan har utökats med cirka 300 kvadratmeter. Ombyggnaden innebär också att en nygammal entré mot Nymärsta Torg öppnats, vilket ger nytt liv till torget med utökade kundströmmar. Ombyggnaden av Willys har också innefattat satsningar på förbättrad energianvändning, vilket ger sänkta kostnader samtidigt som de är bra för miljön.

En av de nya hyresgästerna i Märsta Centrum är Arbetsförmedlingen som flyttat in i helt nyrenoverade lokaler. I Arbetsförmedlingens nya organisation från 2008 blir det nya kontoret i Märsta huvudkontor för Märsta, Arlanda och Knivsta.

Ombyggnad har också gjorts av en av infarterna till området vilket bland annat gett fler parkeringsplatser, säkrare trafikmiljö och en vackrare inramning. På planeringslistan finns motsvarande satsningar på två andra infarter.

I Märsta Industriby har FastPartner arbetat med att iordningställa lokaler för Europress AB och HVL.

Den positiva utvecklingen för Visma Services i Arlandastad har lett till en fortsatt planering för ytterligare utökning av lokalerna.



I Knivsta har FastPartner ett fastighetsbestånd bestående av fem fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvadratmeter. Hyresgästerna består till stor del av företag som arbetar med medicintekniska verksamheter där största hyresgästen idag är PharmaSystems AB. Kemwell AB utökar sina ytor med 500 kvadratmeter under första halvåret 2008.

Knivsta kommun har under året genomfört en kartläggning av industriområdet, allt i syfte att rusta upp och bygga ut området för att öka tillväxten och etableringsgraden av nya företag.

Fastighetsbeståndet i Upplands Väsby består av två fastigheter anpassade för lager om cirka 5 600 kvadratmeter och uppställning om drygt 10 000 kvadratmeter. Lokalerna är fullt uthyrda.

FastPartner lägger ned stor kraft på miljöförbättringar. Ett led i det arbetet är att byta ut reglerutrustningar för ventilations- och värmeanläggningar och ersätta dessa med ny, webbaserad utrustning. Det ger förbättrad kontroll och uppföljning, som leder till lägre energiförbrukning och därmed sänkta kostnader. Investeringar som är bra för miljön.



Johan Böckert  
 Chef Täby Danderyd

## TÄBY DANDERYD

Närheten till Stockholm gör kommunerna Danderyd och Täby synnerligen attraktiva för etablering av nya företag.

Täby är en av Stockholms mest expansiva kommuner med över 5 000 aktiva företag. De flesta är små och har verksamhet inom tjänsteproduktion, handel och elektronik/IT-sektorn. Kommunens uttalade mål är att skapa de rätta förutsättningarna för en framgångsrik utveckling för Täbys företagare.

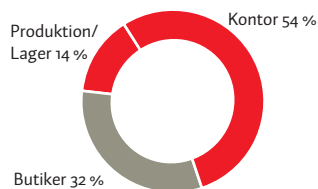
Ambitionen är att ännu fler Täbybor, helst varannan, ska ha möjlighet att finna ett passande arbete på hemmaplan.

I Fogdens handels- och industriområde, beläget i direkt anslutning till E18 (Norrtäljevägen) har FastPartner två fastigheter om totalt 17 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Området har god utvecklingspotential och ett antal attraktiva butikskedjor har etablerat sig här de senaste åren.

FastPartners största hyresgäst är möbel- och heminredningsdetaljisten Mio Möbler som disponerar en yta av 5 800 kvadratmeter. Under året har en ny hyresgäst tillkommit, Niak Sports. Befintliga hyresgäster såsom ICA Stop och Revidea har båda utökat sina ytor. Andra hyresgäster är Onoff, Sportex, Sats Sports Club och Ahlsell. Handelsplatsen har mött ett fortsatt mycket gott gensvar och lokalerna i området är nästan helt uthyrda. Det medför att FastPartner kommer att fortsätta utveckla området enligt fastslagen strategi.

I Täby finns ytterligare två bebyggda fastigheter med 18 byggnader om totalt cirka 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav 14 000 kvadratmeter är anpassade för kontorsyta och 4 000 kvadratmeter för produktion och lager. I beståndet finns bland annat lokaler belägna i attraktiva

### YTFÖRDELNING TÄBY DANDERYD







Näsby Parks företagsby där vakanserna minskat ytterligare jämfört med året innan. Ny hyresgäst är Förvaltnings AB Mappen. Samtidigt har hyresgästen HL Scandinavia utökat sina ytor.

FastPartners största hyresgäst är Aleris Diagnostik AB som disponerar en yta på cirka 4 700 kvadratmeter. Bland befintliga hyresgäster finns bland andra Beweholt Reklam AB, Citymail, Transit Bredband, Mellansvenska Elektriska, BELOS, DjurgårdsGlacé och VVS Installation.

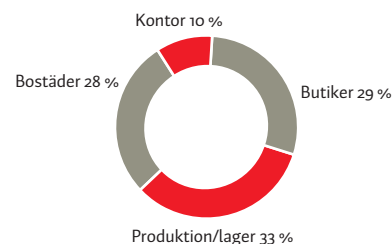
I grannkommunen Danderyd finns en fastighet på cirka 2 000 kvadratmeter. Mer än hälften av ytan är anpassad för kontor och resterande del för butiksytta och försäljning av fordon. Ny hyresgäst är Flir Systems AB. Bland de befintliga hyresgästerna finns bland andra Shire Human Genetic Therapies samt Rubrik Media och BilCity.

Arbetet med energieffektivisering har fortsatt under året. I ett flertal fastigheter i Täby planeras konvertering från olja eller direktel till fjärrvärme eller bergvärme, vilket ger betydande ekonomiska och miljövänliga besparingar. Täby kommun planerar för ett nytt fjärrvärmeverk som FastPartner kan ansluta till. Arbetet med att ta fram en energideklaration för varje fastighet fortsätter, liksom den fortlöpande utredningen om ansvarsförhållanden vid brandskyddsarbeten.

## ÖVRIGA FASTIGHETER

FastPartner har även enstaka fastigheter i Norrköping, Södertälje och Åtvidaberg. Åtvidaberg har fått en ny hyresgäst, Netto Marknad Sverige AB. Vidare kommer ytterligare kommersiell yta att byggas om till bostäder i Åtvidaberg.

### YTFÖRDELNING ÖVRIGA FASTIGHETER



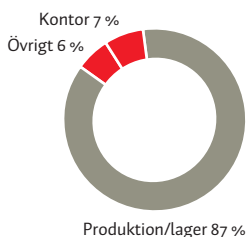


# Region Gävleborg



Anders Svensson  
Chef Gävleborg

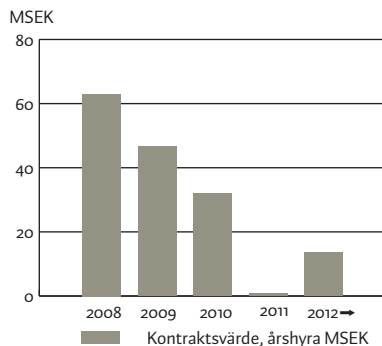
## YTFÖRDELNING REGION GÄVLEBORG



## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 december 2007

Hyresgäst	Kvm
Ericsson	17 533
Mekanotjänst i Söderhamn	7 837
FLB Logistic AB	6 770
Kraft Sverige AB	4 620
Ulno AB	4 314

## KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Det har hänt mycket positivt i Gävleborg under året. Infrastruktur förbättras, det satsas vidare på utbildning, forskning och näringspolitiska åtgärder.

Gävleregionen har under året fått ett rejält uppsving. Den nya sträckningen av E4 har invigts, vilket är mycket positivt för regionen. Det innebär bland annat att restiden till Arlanda flygplats och Stockholmsområdet kortas med hela 30 minuter vilket väntas få stor betydelse. Bland annat i form av skärpt konkurrenskraft för etableringssatsningar inom näringslivet i regionen.

Som ordförande i projektet Marknadsplats Gävle är FastPartner drivande i arbetet med att göra Gävle till en av Sveriges mest attraktiva etableringsorter.

Utvecklingen i regionen har påverkat FastPartners verksamhet positivt, efterfrågan på kontorslokaler har stigit märkbart under året. Det betyder att antalet vakanser minskat och att det kontinuerligt kommer förfrågningar från potentiella hyresgäster. Likaså är efterfrågan stor på logistiklokaler. FastPartner har där en hundra procentig uthyrningsgrad idag.

Under hösten 2007 presenterades planerna för en storsatsning i Gävle. I projektet ingår ombyggnad av fotbollsarenan Strömvallen som byggs ihop med ett hotell. Gävle konsert- och konferenshus tillförs en evenemangshall, en övningshall och en större restaurang. FastPartner deltar i projektet som tänkt kommande fastighetsägare, en roll som om projektet genomförs, visar att Gävle är en region som vi prioriterar. Ett grundläggande krav för ett eventuellt ägande är 20-åriga hyreskontrakt.

Gävles största höglager har under året börjat byggas på fastigheten Näringen 22:2. Lagret inklusive packningsdel och övriga ytor får cirka 6 600 kvadratmeter. FLB Logistik hyr samtliga ytor med inflyttning maj 2008. Inom samma fastighet har tillbyggnad skett åt Ex&Co som fått nya lagerlokaler och kontor.

I Näringshuset på cirka 17 000 kvadratmeter har förädlingsarbetet fortsatt under året, detta för att skapa ett logistikcenter åt en av FastPartners stora hyresgäster, FLB Logistik AB.

Under året har fastigheterna Näringen 22:2, Sättra 11:3, Sättra 108:22 förvärvat. Beståndet består av industri- och lagerlokaler, en hälsocentral med tandläkarmottagning samt en skolbyggnad. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 21 200 kvadratmeter.

Följande större nyuthyrningar har skett inom regionen: Setra 1000 kvadratmeter kontor, FLB logistik ytterligare 2000 kvadratmeter lager, BLF 3 700 kvadratmeter lager och SELGA har öppnat butik om 950 kvadratmeter.

Sedan slutet av 2006 äger FastPartner ett fastighetsbestånd i Gävle tillsammans med danska Property Group A/S. Under 2007 har tre av bostadsfastigheterna sålts till en lokal aktör i Gävle. Beståndet som förvaltas av FastPartner, omfattar nu tio fastigheter med en uthyrningsbar yta som uppgår till cirka 75 000 kvadratmeter. Fastighetsvärdet är cirka 630 MSEK.

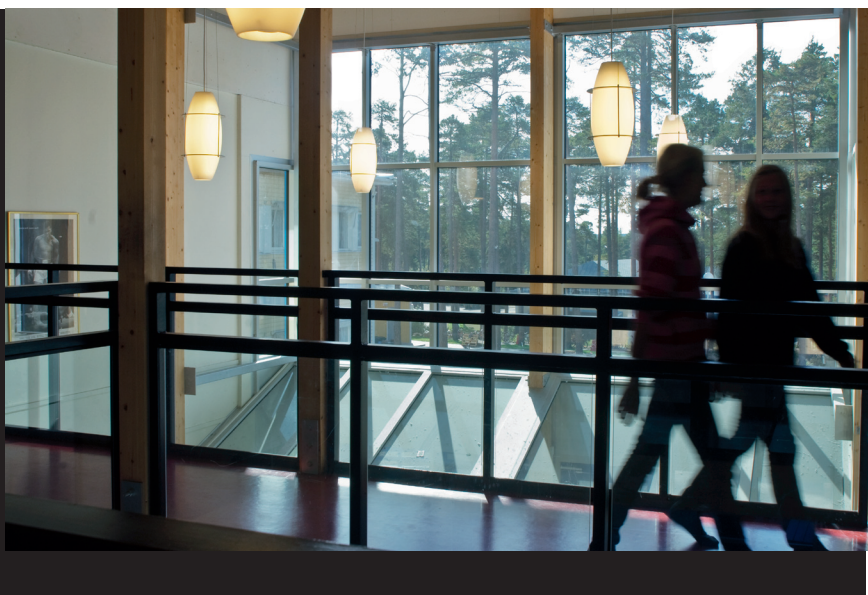
FastPartner fortsätter att sätta stor vikt vid teknisk förvaltning tillsammans med samarbetspartners. Driftteknik och fastighetsskötsel upphandlas av entreprenörer. Detta ger våra förvaltare tid och kraft att kvalitetssäkra fastigheterna genom uppföljning av statistik och återkommande entreprenörrapporter. Vi kan kraftsamla för nödvändiga förändringar inom fastighetsbeståndet och kan på så sätt tillmötesgå hyresgästernas krav vid expansion samt vid tillväxt inom regionen i form av nyuthyrningar och byggnationer.

FastPartner äger idag fastigheten Björnänge 5:1 med en uthyrningsbar yta om cirka 31 000 kvadratmeter. Fastigheten ligger intill Söderhamns centrum med kort avstånd till Resecentrum.

Fastigheten är ett företagshotell med stora utvecklingsmöjligheter. Där inryms bland annat konsult- och logistikföretag, elektronik- och mekaniktillverkning. Två företag, som båda tillverkar tekniskt avancerade produkter, flyttade under 2006 in i företagshotellet.

Arbetet med branddokumentation har fortsatt under 2007 för fastigheter som omfattas av kravet enligt systematiskt brandskyddsarbete, SBA.

Arbetet med förbättrad miljö har också fortlöpt under året. Samtliga fastigheter i Gävle har sortering och kompostering av sopor. Tillsammans med entreprenören för driftteknik har energibesparande åtgärder genomförts. Allt för minsta möjliga energiförbrukning i fastighetsbeståndet. Detta arbete innefattar bland annat uppgradering av styr- och reglersystem.



## Region Väst

Under året har inga förvärv eller avyttringar gjorts avseende fastighetsbeståndet i Region Väst. Strategin att i framtiden lämna regionen kvarstår. Dock har inte något beslut om försäljning fattats. Hyresgästsituationen är stabil, och våra största hyresgäster är fortfarande Bonum Livsmedel i Gråbo AB och Kakelpalatset i Mölndal AB.

### STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 december 2007

Hyresgäst	Kvm
Bonum Livsmedel i Gråbo AB	1 963
Kakelpalatset i Mölndal AB	1 859
Hydraul-Center i Göteborg AB	1 670

### REGION VÄST NYCKELTAL

	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	14,9	645,0
Driftkostnader	-3,6	-155,8
Reparation och underhåll	-3,0	-129,9
Fastighetsskatt	-0,4	-17,3
Tomträttsavgälder	-0,3	-13,0
<b>Driftnetto *</b>	<b>7,6</b>	<b>329,0</b>
Marknadsvärde fastigheter	122,8	
Driftnetto %	6,3%	

\* Exkl fastighetsadministration och marknadsföring

Ekonomisk uthyrningsgrad 89,0%

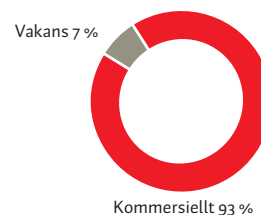
### REGION GÄVLEBORG NYCKELTAL

	MSEK	kr/kvm
Hyresintäkter	81,6	731,2
Driftkostnader	-8,6	-77,1
Reparation och underhåll	-3,5	-31,4
Fastighetsskatt	-0,9	-8,1
Tomträttsavgälder	0	0,0
<b>Driftnetto *</b>	<b>68,6</b>	<b>614,7</b>
Marknadsvärde fastigheter	578,1	
Driftnetto %	14,4%	

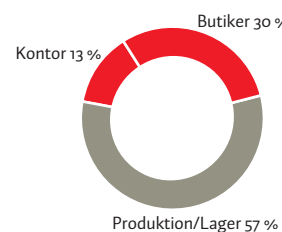
\* Exkl fastighetsadministration och marknadsföring

Ekonomisk uthyrningsgrad 93,0%

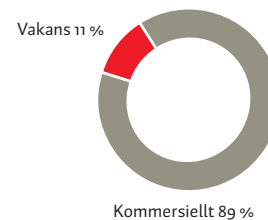
### ÅRSHYRA GÄVLEBORG



### YTFÖRDELNING REGION VÄST

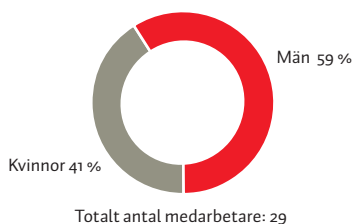


### ÅRSHYRA VÄST



# Medarbetare

## FÖRDELNING MÄN/KVINNOR



För oss är det viktigt att alla medarbetare ska uppleva arbetet som givande och långsiktigt utvecklande. Våra medarbetares kompetens och engagemang bidrar högst väsentligt till FastPartners framgång. För FastPartner är det ett prioriterat mål att arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare. På så sätt kan vi såväl behålla som rekrytera bra medarbetare.

FastPartner har idag 29 anställda varav nio arbetar på huvudkontoret i Stockholm. På lokalkontoren, i nära kontakt med våra hyresgäster, arbetar totalt 20 personer varav 12 i Stockholm, fyra i Gävle, en person i Göteborg och en person i Söderhamn.

### LÅNGSIKTIGHET, SNABBHET OCH ENTUSIASM

FastPartners tre kärnvärden gäller i lika hög grad internt som externt. Värderingarna genomsyrar våra relationer till varandra, till kunderna och till andra intressenter.

Värdeorden har tagits fram ur en gemensam diskussion med utgångspunkt från hur vi ser på oss själva, hur våra kunder betraktar oss och hur vi vill arbeta framöver.

Vår organisation kännetecknas av korta beslutsvägar och hög tillgänglighet. Entusiasmen lyser igenom i det vi gör och med kunniga och engagerade medarbetare ser vi till att vi uppfyller våra kunders behov och önskemål.

### ERFARENHETSUTBYTE OCH KOMPETENSUTVECKLING

En decentraliserad organisation med korta beslutsvägar säkerställer ett öppet företagsklimat. Den platta organisationen innebär att varje medarbetare har en relativt specialiserad rolldefinition med stor handlingsfrihet inom sitt område. För att öka samhörigheten och det interna erfarenhetsutbytet inom bolaget träffas vi ett par gånger om året för att diskutera verksamhetsgemensamma frågor och lära av varandra. För att bredda och fördjupa vår kompetens anlitar vi externa experter inom områden som fastigheter, lagstiftning, skatter och miljö. Parallellt med detta sker individuell kompetensutveckling efter behov.

### HÄLSA

Medarbetarnas hälsa och trivsel är viktig. FastPartner erbjuder hälsoundersökningar och uppmuntrar friskvård. Ett årligt friskvårdsbidrag ges till de anställda för att användas till tränings- och friskvårdsaktiviteter. Sjukfrånvaron i organisationen är låg, 1,4 (3,0) procent för 2007. Hälsoriskerna är små och inga arbetsrelaterade incidenter har rapporterats under året.

### JÄMSTÄLLDHET

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

## RIKTLINJER FÖR MILJÖARBETET

- Miljöarbetet ska vara förankrat i hela FastPartners organisation.
- Miljöaspekter ska tas i beaktande vid beslutsfattande.
- Miljöarbetet ska vara ett viktigt inslag i den dagliga förvaltningen.
- Miljöbeslut ska fattas av personal som har erforderlig utbildning i miljöfrågor.

Miljöaspekten beaktas i alla delar av FastPartners verksamhet. Arbetet med att miljöanpassa fastighetsbeståndet pågår fortlöpande. En viktig del är att reducera energianvändningen och därmed kostnaderna för denna. Något som är såväl miljöbesparande som ekonomiskt sunt.

## MILJÖMEDVETET ÄGANDE

Miljöfrågorna har hög prioritet hos FastPartner och arbetet bedrivs såväl systematiskt som långsiktigt. Företaget ska arbeta efter ett internt miljöledningssystem som omfattar arbetsbeskrivningar och rutiner som uppfyller dagens krav enligt exempelvis ISO 14001 samt övrig lagstiftning, regler och förordningar på området.

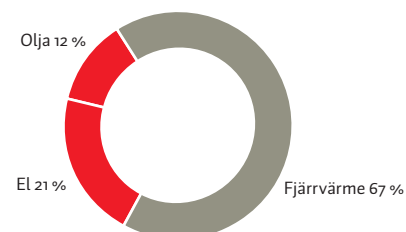
## MILJÖARBETET UNDER ÅRET

Webbaserad utrustning för reglerutrustning för ventilations- och värmeanläggningar är ett av flera verktyg för miljöeffektiv drift. Sanering från PCB, sortering och kompostering av sopor, energideklarationer för varje enskild fastighet, branddokumentation i enlighet med ABA är andra. I ett flertal fastigheter i Täby planeras konvertering från olja eller direktel till fjärrvärme eller bergvärme. I Märsta och Lunda installeras ny reglerutrustning som ger lägre energiförbrukning och sänkta kostnader. I Gävle har samtliga fastigheter sortering och kompostering. Även här har stor vikt lagts vid introduktion av energibesparande åtgärder.

## MILJÖARBETE 2008

Miljöfrågorna är en del av FastPartners dagliga arbete. Under 2008 pågår en rad projekt. Det viktiga arbetet med att ta fram en energideklaration för varje fastighet inleddes förra året och fortlöper under 2008. Under det kommande året planeras också för flera byten av oljeeldad uppvärmning till fjärrvärme, bland annat i Lunda. Förberedelser görs också för utbyte av ventilationsanläggningar som idag saknar återvinning till nya anläggningar där återvinning ingår. I Gävle planeras flera energibesparande åtgärder som också är bra för miljön. Det handlar bland annat om fönsterbyten, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysning.

## FÖRDELNING AV ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



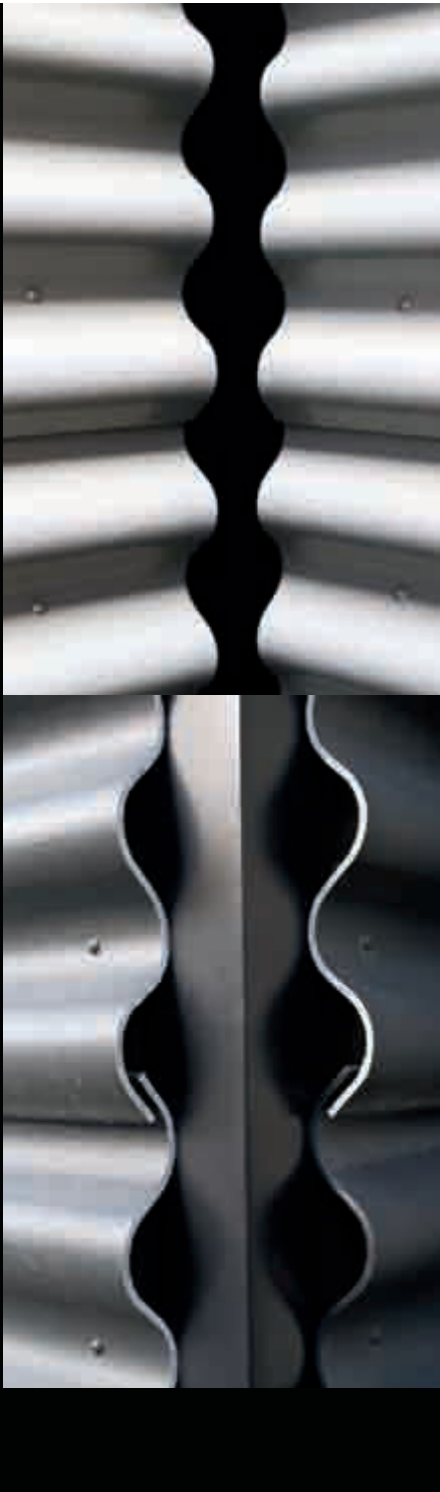
## VÄRMEENERGI OCH VATTENFÖRBRUKNING

Ej gradjusterad	2007
Fjärrvärme, MWh	36 450
El, MWh	11 400
Olja MWh	6 350
<b>Summa</b>	<b>54 200</b>
Vatten m <sup>3</sup>	140 000
Uthyrningsbar yta, tkvm	470*

\* Avser vägd uthyrningsbar yta med avseende på förändringar under 2007



# Finansiering och finansförvaltning



FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Soliditeten uppgick vid årets slut till 37,2 (36,4) procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (1,8) ggr.

Att äga, förvalta och omsätta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartners långsiktiga målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 och 35 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Kapitalstrukturen per 2007-12-31 som redovisas nedan ligger inom intervallet enligt målformuleringen.

FastPartner har sedan slutet av 2006 och under 2007 tecknat femåriga kreditavtal med Svenska Handelsbanken, Swedbank, Danske Bank och SBAB på sammanlagt 2 750 MSEK. Dessa avtal reglerar långivarnas räntemarginaler och avtalen ger FastPartner full frihet att välja löptider vilket ger bra beredskap för att kunna anpassa fördelningen mellan korta och långa räntor alltefter utvecklingen av ränteläget. Avtal av denna typ är också ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet och räntemarginaler i en marknadssituation där tillgången på krediter blir alltmer begränsad.

FastPartners finansiering löper för närvarande med kort ränta upp till tre månaders löptid då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid.

## FINANSIELLA POSTER

Årets finansiella poster uppgick till - 129,2 (-71,7) MSEK, varav - 63,0 (20,4) MSEK avser orealiserade värdeförändringar för portföljbolagen inom den tidigare riskkapitalverksamheten och de korta placeringarna. Under året har även realiserats värdeförändringar om 16,8 (3,7) MSEK samt erhållits utdelning om 3,2 (0,4) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var för året 4,8 (4,1) procent.

## FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid årets slut till 37,2 procent (36,4). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid årets slut till 150,6 (222,4) MSEK. Disponibel likviditet inklusive utnyttjad checkkredit med 43,8 (61,6) MSEK uppgick till 194,4 (284,0) MSEK. Härutöver har FastPartner kreditavtal med ett utnyttjat låneutrymme på cirka 1 080 MSEK.

## RÄNTAN

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindingstiden. FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt.

Den markanta inbromsningen som skett på USA-marknaden på grund av att det finansiella systemet drabbats av stora förluster genom oseriös kreditgivning kommer sannolikt att innebära att ränteutvecklingen blir mindre aggressiv än vad Riksbanken ansåg under hösten 2007. FastPartner har därför valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering.

## KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 173,5 (89,6) MSEK. Ökningen beror framför allt på ett högre driftnetto i fastighetsverksamheten. I flera av de fastigheter som förvärvades i slutet av år 2006 handlar och bekostar hyresgästen själv driften vilket innebär att driftnettot för dessa fastigheter blir högt.

Det totala kassaflödet uppgick till -71,8 (-174,8) MSEK. Under året har inga fastigheter sålts medan investeringar i anläggningstillgångar uppgår till 414,7 (226,8) MSEK varav 403,0 (846,1) utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna utdelats med 81,4 (63,8) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 165,1 (-68,0) och innefattar också upptagandet av nya lån.

## FINANSFÖRVALTNING

Redan för ett par år sedan beslöt styrelsen att riskkapitalrörelsen inte skulle expandera med nya portföljbolag och 2007 beslutades att riskkapitalrörelsen ej ska utgöra en särskild resultatenheter inom koncernen. De kvarvarande investeringarna i riskkapitalrörelsen redovisas från och med kvartal fyra 2007 tillsammans med finansförvaltningen under koncernens finansiella poster.

Bakgrunden till styrelsens beslut är att portföljbolagen har nått en mognadsgrad och självständighet, bland annat genom noteringar, och planerade sådana. Detta gör att FastPartners engagemang i portföljbolagen har kunnat reduceras till en mer renodlad ägarroll. Investeringarna betraktas därmed som finansiella investeringar. Samtidigt blir koncernens mål och inriktning entydigt fastighetsrelaterade. Riskkapitalrörelsen har aldrig representerat mer än 4 procent av FastPartners totala tillgångar.

I takt med koncernens ökande vinster och kassaflöden har de senaste åren en aktiv, delvis lånefinansierad finansförvaltning bedrivits. Denna verksamhet består av korta placeringar på börsen. Finansförvaltningen har under senare delen av 2007 väsentligt dragit ned på sina positioneringar då finansmarknaden varit alltför turbulent.

De korta placeringarna klassificeras som likvida medel. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 57,8 (116,7) MSK och bestod av placeringar i Sagax och Öhman Investment.

Även om aktiviteten varit låg den senaste tiden kommer FastPartner under 2008 noga utvärdera de affärsmöjligheter som den nuvarande turbulensen på den finansiella marknaden skapar.

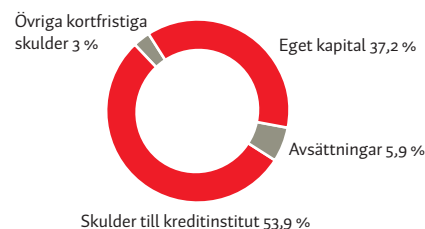
## FINANSIELLA INTÄKTER

	2007	2006
Ränteintäkter	20,4	10,8
Utdelningar	3,2	0,4
Resultat från finansiella placeringar	16,8	3,7
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>40,4</b>	<b>14,9</b>

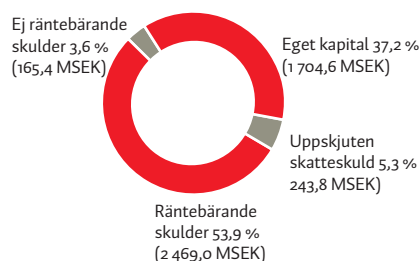
## FINANSIELLA KOSTNADER

	2007	2006
Lån hos kreditinstitut	-102,2	-99,6
Checkräkning	-0,4	-0,4
Skulder till moderbolag	-0,0	-0,1
Övriga skulder	-2,9	-5,6
Pantbrevskostnader	-1,1	-1,3
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-106,6</b>	<b>-107,0</b>

## KAPITALSTRUKTUR



## FINANSIERING



## RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Låneavtal (MSEK)
2008	2 469,0	100,0	4,8	50,0
2009	-	-	-	791,0
2011	-	-	-	1 500,0
2012	-	-	-	1 250,0
<b>Totalt</b>	<b>2 469,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4,8</b>	<b>3 591,0</b>

# Aktie och aktieägare

FastPartner noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då OMX:s nordiska börs öppnade, är aktien noterad på Midcap-listan.

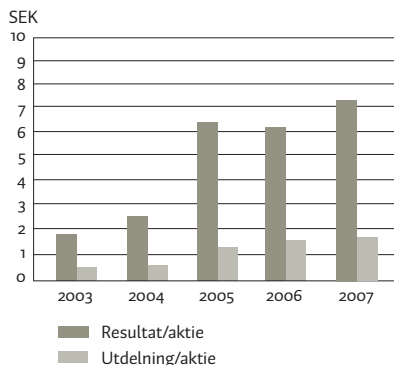
## BÖRSVÄRDE OCH KURSUTVECKLING

Börsvärdet på FastPartner uppgick den 31 december 2007 till 1 666 MSEK. Aktiekursen har under 2007 sjunkit med 21,7 procent, att jämföra med nedgången i SIX generalindex och Carnegies fastighetsindex om 7,9 procent respektive 23,1 procent. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 693 495 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 17 464 aktier. FastPartner har sedan flera år en likviditetsgaranti för aktien. Garant är Remium AB.

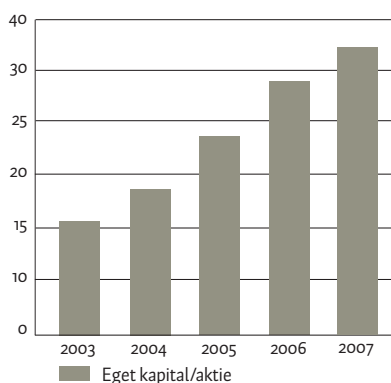
## UTDELNING

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. Utdelning per aktie har ökat från 50 öre för 2002 till föreslagen utdelning på 1,75 kr för 2007. Totalt uppgår föreslagen utdelning för 2007 till 88,9 MSEK.

## RESULTAT/AKTIE

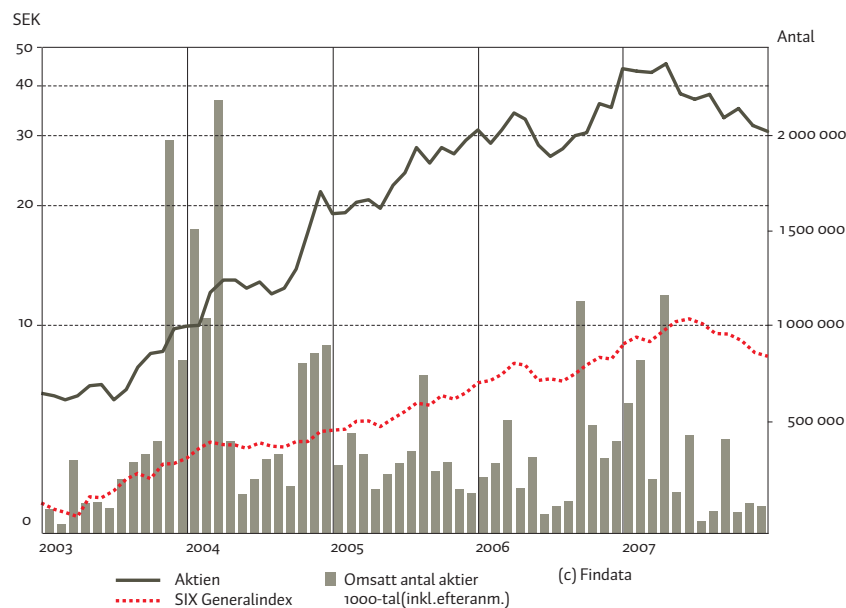


## EGET KAPITAL/AKTIE



## AKTIEÄGARE

Antal aktieägare per 31 december 2007 uppgick till 1 415. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 539. Största aktieägare är företagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 75,0 procent. Därefter följer Länsförsäkringar Fastighetsfond och Ingvar Kamprad som äger 8,2 respektive 2,0 procent.





## AKTIEKAPITAL, ANTAL AKTIER

Totalt antal utgivna aktier uppgår till 53 711 212 stycken, med ett kvotvärde på 10 kr/aktie. Vid årets ingång ägde FastPartner 2 758 212 egna aktier. Under 2007 har ytterligare 160 900 aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 2 919 112 aktier, vilket utgör 5,4 procent av totalt antal utgivna aktier.

## ÄGARFÖRTECKNING – FASTPARTNER AB (PUBL) per 2007-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Marknadsvärde (KSEK)
1–1 000	970	68,6	402 598	0,8	13 205
1 001–2 000	189	13,4	312 584	0,6	10 253
2 001–5 000	109	7,7	400 898	0,8	13 149
5 001–10 000	57	4,0	452 451	0,9	14 840
10 001–20 000	44	3,1	631 377	1,2	20 709
20 001–50 000	17	1,2	545 349	1,1	17 887
50 001–100 000	10	0,7	702 973	1,4	23 058
100 001–	19	1,3	47 343 870	93,2	1 552 879
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>1415</b>	<b>100</b>	<b>50 792 100</b>	<b>100</b>	<b>1 665 980</b>
FastPartner AB	1		2 919 112		
<b>Summa 2007-12-31</b>	<b>1416</b>		<b>53 711 212</b>		

## DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB	*38 091 000	75,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 184 000	8,2
Kamprad, Ingvar	1 050 000	2,0
Fjärde AP-Fonden	591 400	1,2
Länsförsäkringar Småbolagsfond	591 200	1,2
	44 507 600	87,6
Övriga	6 284 500	12,4
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>50 792 100</b>	<b>100</b>
FastPartner AB	2 919 112	
<b>Totalt utgivna</b>	<b>53 711 212</b>	

\*Varav 8 000 (24 000) aktier är utlånade till Remium AB i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.





# Bolagsstyrning

**Begreppet bolagsstyrning behandlar frågor såsom principerna kring ägarrollen, ansvarsfördelning och maktbalans mellan lednings- och kontrollorgan samt aktiebolagslagens likabehandlingsprincip.**

## **BOLAGSSTYRNING**

Då marknadsvärdet för FastPartner AB understiger 3 miljarder kronor, omfattas bolaget enligt gällande regler ännu inte av kravet att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har ändå valt att i stor utsträckning tillämpa detta regelverk och har kontinuerligt följt utvecklingen inom området.

Den 23 september 2007 föreslog Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning att koden ska revideras och att den från och med 1 juli 2008 ska omfatta samtliga bolag som är noterade på en reglerad marknad, det vill säga OMX:s nordiska lista och NGM Equity. Den 1 februari 2008 presenterades Kollegiets förslag till reviderad kod. Förslaget innebär bland annat en minskad regelmängd och en förenkling av vissa regler. Den reviderade koden reglerar också villkoren för oberoende inom valberedningen, medan regler och kriterier för oberoende för styrelseledamöterna kommer att följa börsernas regelverk. Bolagsstyrningsrapporten och internkontrollrapporten kommer att bli lagstadgad för samtliga berörda bolag när ändringarna i 4:e och 7:e bolagsdirektiven genomförs. Efter remisstid under våren 2008 kommer den slutliga reviderade koden att presenteras i maj. FastPartner kommer under våren 2008 att arbeta vidare med bolagsstyrningsfrågorna för att vid halvårsskiftet kunna tillämpa den reviderade koden.

## **STYRELSENS ARBETE 2007**

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten, inklusive konstituerande styrelsemöte i april 2007. Revisorn har deltagit på ett av dessa styrelsemöten. Enligt beslut ska 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,

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO, 2007

Namn	Invald	Oberoende*	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	8 av 8
Jens Engwall, ledamot	1995	Ja	7 av 8
Christopher Johansson, ledamot (suppleant 1998–2004)	2004	Nej	7 av 8
Ewa Glennow, ledamot	2005	Ja	6 av 8
Lars Karlsson, ledamot	2000	Ja	8 av 8
Lars Wahlqvist, ledamot	1987	Nej	8 av 8
<b>Styrelsesekreterare</b> Anders Keller, suppleant	1995	Nej	8 av 8

\* Enligt gällande definition i Svensk kod för bolagsstyrning.

samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Utöver löpande styrelsearbete har policyfrågor och fastlagda strategier regelbundet diskuterats och utvärderats av styrelsen.

## BOLAGSORDNING

Bolagsordningen beskriver bolagets ändamål och verksamhet, samt övriga förutsättningar. Efter anpassning till den nya aktiebolagslagen (2005:551), antogs ny bolagsordning vid årsstämman den 20 april 2006. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se).

## ÅRSSTÄMMA 2007

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 17 april 2007. 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 verkställande direktörens förslag, lämna utdelning om 1,60 kronor per aktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2006.

I övrigt fattade stämman även följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Jens Engwall, Ewa Glennow, Christopher Johansson, Lars Karlsson, Peter Lönnquist, Lars Wahlqvist.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om återköp av egna aktier.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om upptagande av lån.

Vid räkenskapsårets utgång hade styrelsen utnyttjat bemyndigandet gällande återköp av egna aktier samt bemyndigandet om upptagande av lån. Redogörelse för återköp av egna aktier under räkenskapsåret återfinns under avsnittet om Aktie och aktieägare. Protokoll från årsstämman återfinns på [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)

## VALBEREDNING

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

Sven-Olof Johansson som företrädare för Compactor Fastigheter AB

Thomas Ericsson som företrädare för Metroland B.V

Roland Martin-Löf som företrädare för eget aktieinnehav

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

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230-7867  
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## VERKSAMHETEN 2007

Under 2007 har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Koncernen har genom förvärv fortsatt att expandera i Stockholmsregionen med fastigheten Stenskarven 8 och i Gävle med fastigheterna Näringen 22:2, Sättra 11:3 och Sättra 108:22. Under 2007 beslutade styrelsen att riskkapitalrörelsen ej längre ska redovisas som ett särskilt verksamhetsområde inom koncernen utan i stället redovisas som finansiella placeringar i koncernens övriga finansiella verksamhet. Beslutet grundar sig på att portföljbolagen nått en mognadsgrad där några portföljbolag noterats och andra företag planerar en notering och därför bör klassificeras som finansiella investeringar.

## FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen samt i Gävle.

Vid årets början ägde FastPartner 78 fastigheter, till ett redovisat värde av 3 177,1 MSEK. Uthyrningsbar area uppgick till 440 840 kvadratmeter. Vid årets slut äger FastPartner 82 fastigheter, till ett redovisat värde av 3 943,5 MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgår den 31 december till 475 245 kvadratmeter. Dessutom innehar koncernen också en delägd fastighet, Krejaren 2, på Östermalmstorg i Stockholm. Ägarandelen uppgår till 50 procent. Under 2007 erhöles de erforderliga besluten om ändrad detaljplan för fastigheten och därmed kunde rivning av fastigheten påbörjas. Den nya fastigheten kommer att inrymma 4 100 kvadratmeter för handel, 4 700 kvadratmeter för kontor och 1 300 kvadratmeter för bostäder i form av bostadsrätter. Fastigheten beräknas bli inflyttningsklar under hösten 2009.

Genom den affär som genomfördes med Property Group A/S i december 2006 blev FastPartner hälftenägare till 13 tidigare helägda fastigheter. Dessa fastigheter ägs av ett med Property Group A/S, gemensamt bolag, FastProp Holding AB. Fastighetsbeståndet förvaltas av FastPartner som även sköter den administrativa förvaltningen av bolagen. Under 2007 har tre av fastigheterna i detta bestånd sålts.

Fastigheten Riksby 1:13 intill Bromma flygfält förvärvad i december 2006 utgör ett omfattande projekt för FastPartner. Hyresgäst är idag Volvo Aero som har avvecklat sin rörelse i fastigheten. På fastigheten finns ett flertal byggnader med en sammanlagd yta på 43 600 kvadratmeter. Under 2007 har FastPartner fört diskussioner med Stockholms stad och andra intressenter för att utveckla

fastigheten och området för nya verksamheter. Hyresavtalet löper till mars 2010 med en årlig hyra på cirka 30 MSEK.

## VÄRDERING

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde.

Värderingsföretagets 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 värderingsföretaget 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. Kalkylperioden uppgår normalt till 10 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. För både hyreshus och industrifastigheter har nya taxeringsvärden åsatts 2007. Uppgift om dessa har lämnats till värderaren av FastPartner.

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.

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:

- Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 % per år.
- Räntekravet på totalt kapital uppgår till mellan 4,25% och 9,0%.

Av årets realiserade värdeförändringar om 363,4 MSEK avser 339,0 MSEK beståndet i Stockholm och 28,9 MSEK beståndet i Gävle. Realiserad värdeförändring under 2007 för region Väst uppgår till -4,5 MSEK.

## HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 381,5 (320,5) MSEK. Ökningen i hyresintäkter förklaras dels av de hyresintäkter som tillkommit i samband med de fastigheter som förvärvades i december 2006 och dels av nyuthyrningar under 2007. Kontraktsporföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 1 425,9 (1 337,2) MSEK, och utgörs av 565 (477) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 517,4 (348,7) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 3,6 (3,8) år.

Antalet bostadskontrakt uppgår vid årets slut till 129 (129). Antal kontrakt för parkeringsplatser och garage är 192 (142) vid årets utgång. Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 8,4 (8,0) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för parkeringsplatser och garage uppgår till 2,1 (1,9) MSEK.

## RESULTAT

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2007 uppgår till 471,7 (315,5) MSEK. I resultatet ingår totala värdeförändringar för fastigheter om 357,9 (210,5) MSEK. Av årets värdeförändringar i fastigheter avser 4,6 MSEK negativa värdeförändring vid slutlig reglering av köpeskillingen för FastProp Holding AB.

Driftnettot uppgår till 252,7 (190,5) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras dels av högre hyresintäkter och dels av att fastighetskostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Minskningen förklaras dels av att i flera av de nyförvärvade fastigheterna handhar och bekostar hyresgästen driften och dels av att FastPartner har genomfört flera åtgärder och investeringar som medför lägre driftskostnader.

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 170,0 (104,0) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretaget FastProp Holding. Resultatandelen för 2007 uppgår till 4,4 MSEK.

## FÖRVALTNING AV KAPITAL

Kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 4 174,9 (3 643,6) varav eget kapital utgör 1 704,6 (1 428,9) MSEK och lånat kapital 2 470,3 (2 214,7).

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens fortlevnad och handlingsfrihet och att tillse att ägarna även fortsättningsvis erhåller avkastning på sina placerade medel. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska vara sådan att en god balans erhålls 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 kapitaltillskott i form av utgivande av nya aktier eller minska respektive öka skulderna. Av balansräkningen framgår koncernens skulder och eget kapital. Av rapporten Förändringar i eget kapital framgår de olika komponenterna i eget kapital.

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till mellan 25 % och 35 %, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Vid årets slut uppgår soliditeten till 37,2 (36,4) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,7 (1,8) gånger. Målsättningen för

avkastning på eget kapital är minst 15 %. Utfallet för 2007 uppgår till 23,2 %. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2007 uppgår till 52,1 (29) 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. Under året har FastPartner tecknat tre nya kreditavtal uppgående till totalt 1 250 MSEK. Kreditgivare är SBAB och Swedbank med 500 MSEK vardera samt Danske Bank med 250 MSEK. Dessa kreditavtal innebär, i likhet med det redan befintliga avtalet med Handelsbanken, räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Under året har också ett befintligt lån hos Aareal Bank omförhandlats till att övergå i ett kreditavtal med förmånligare räntevillkor. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till 2 469,0 (2 205,0) MSEK. Vid utnyttjande av dessa kreditavtal har FastPartner informationsåtaganden gentemot bankerna. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". FastPartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgår till 40,4 (14,9) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 106,6 (107,0) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 102,2 (99,6) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. FastPartners disponibla likviditet, inklusive utnyttjad checkräkningskredit om 43,8 (61,6) uppgår vid årsslutet till 194,4 (284,0) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut är vid årets slut 4,8 (4,1) procent.

## FINANSFÖRVALTNING

Som noterats ovan utgör Riskkapitalrörelsen inte längre ett eget segment inom koncernen, utan ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet och innehaven betraktas som rena finansiella investeringar. Den värdemässigt största investeringen avser LinkMed. Bolaget noterades på Stockholms fondbörs i december 2006. Kursutvecklingen under året har varit negativ och belastar FastPartners vinst 2007 med 58 MSEK. Under året förvärvade FastPartner ytterligare 70 000 aktier i LinkMed, till ett belopp om 3,8 MSEK.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Finansförvaltningen har under senare delen av 2007 väsentligt dragit ned på sina positioner då finansmarknaden varit alltför turbulent. Innehaven klassificeras som likvida medel. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 57,8 (116,7) MSEK och bestod av placeringar i Sagax och Öhman Investment. Under året har försäljningen av innehavet i Kaupthing resulterat i en realiserad värdeförändring om 16,8 MSEK. Även om aktiviteten varit låg den senaste tiden kommer FastPartner att noga utvärdera de affärs- och möjligheter som den nuvarande turbulensen skapar.



## KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 173,5 (89,6) MSEK. Kassaflödet har påverkats med – 403,0 (–846,1) MSEK av investeringar i fastigheter, samt med 0 (672,0) MSEK av försäljning av fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har lösen av lån och amorteringar påverkat kassaflödet med – 156,4 (–1 242,0) MSEK, medan upptagande av nya lån har tillfört kassan 412,0 (1 390,6) MSEK.

## INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2007 förvärvade FastPartner 4 (6) fastigheter, för totalt 239,5 (698,5) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 34 000 (77 000) kvadratmeter. Fastigheterna avser framför allt industri-, kontors- och lagerfastigheter men i Gävle har också en skola och en hälsocentral förvärvats. Förvärven har uteslutande skett genom bolagsförvärv. Samtliga förvärv klassificeras redovisningsmässigt som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 163,5 (147,6) MSEK. Dessa investeringar avser uppförandet av Citroëns svenska huvudkontor, bilförsäljningsanläggning och verkstad i Lunda, Stockholm, samt flera hyresgäst Anpassningar för andra hyresgäster i Lunda och för Sandvik i Västberga. Ombyggnation av Willys livsmedelsbutik i Märsta och markombyggnad i Märsta Centrum har också pågått under året. Under året har inga fastigheter avyttrats.

## MEDARBETARE

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 29 (25) anställda, varav 12 (9) kvinnor och 17 (16) män. Medelantalet anställda har under året varit 27 (24), varav 10 (6) kvinnor och 17 (18) män.

Årsstämman 2007 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska 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 ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska generellt inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma gäller som ovan.

I företagets ledning ingår 6 (7) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 4 278 kSEK, varav VD 960 kSEK. Pensionspremier om 943 (1 370) kSEK har erlagts till

personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 613 (613) kSEK varav ordföranden erhållit 200 (200) kSEK och övriga ledamöter 75 (75) kSEK vardera. Supplementen har erhållit 37,5 (37,5) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

## MILJÖ

Arbetet med att miljöanpassa fastighetsbeståndet pågår fortfarande. Detta avser såväl övergripande strategifrågor som punktinsatser. Oftast riktas insatserna mot att få ned energikostnaderna. Detta ger inte enbart ekonomiska vinster utan är också miljöbesparande. Webbaserad utrustning för reglerutrustningar för ventilations- och värmeanläggningar är ett av de verktyg som har stor betydelse för att nå effektivitetsfördelar. Sanering från PCB, sortering och kompostering av sopor, återvinningsstationer, energideklarationer för varje enskild fastighet, branddokumentation för fastigheter som omfattas av kravet enligt SBA är också exempel på viktiga delar av FastPartners miljöarbete. FastPartner bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 231,3 (126,2) MSEK, och ett resultat före skatt på 62,3 (308,8) MSEK. I resultatet ingår resultat från försäljning av andelar med – 5,5 (278,8) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 115,6 (208,8) MSEK. Investeringar i materiella och finansiella anläggnings-tillgångar uppgick till 123,3 (299,0) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag till dotterföretag om 58,2 (0) MSEK.

Vid moderbolagets årsstämma 2007 lämnade bolagsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företagsförvärv. Bolagsstämman lämnade också styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om återköp av egna aktier.

## STYRELSENS ARBETE 2007

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten, inklusive konstituerande styrelsemöte i april 2007. Revisorn har deltagit på ett av dessa styrelsemöten. Enligt beslut ska 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. Utöver löpande styrelsearbete har policyfrågor och fastlagda strategier regelbundet diskuterats och utvärderats av styrelsen.

## AKTIER

Totalt antal utgivna aktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner innehar 2 919 112 (2 758 212) egna aktier. Utav dessa har 160 900 (47 000) aktier anskaffats under räkenskapsåret. FastPartners innehav av egna aktier utgör 5,4 (5,1) procent

av det totala aktiekapitalet. Genomsnittligt anskaffningspris för aktier anskaffade under räkenskapsåret uppgår till 41,7 (35,5) kr/aktie, med ett kvotvärde på 10. Årets anskaffning motsvarar 1,2 (0,3) procent av totalt aktiekapital. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,4 (7,5) kr/aktie.

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%.

#### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har FastPartner av Fabege Holding Solna AB förvärvat resterande 50 procent av aktierna i Deamatrix Förvaltning AB. Deamatrix Förvaltning AB äger tomträtten till fastigheten Krejaren 2, "Folkanfastigheten" på Östermalmstorg i Stockholm.

#### FÖRVÄNTNINGAR OM FRAMTIDA UTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FastPartner ska även i framtiden vara ett tillväxtbolag med bland annat en inriktning på att kontinuerligt öka det fria egna kapitalet. FastPartners styrelse och ledning tror till skillnad från Riksbanken och andra marknadsaktörers profetior att räntan framöver får en relativt lugn utveckling med i stort sett oförändrade räntor. FastPartners femåriga kreditavtal tecknade under 2006 och 2007 med fyra olika banker har tagit höjd för den under slutet på 2007 och framförallt under 2008 inträffade situationen med en väsentligt kärvare kreditmarknad. En beskrivning av FastPartners hantering av finansiella risker ges i not 20 Finansiell riskhantering.

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter är i allt väsentligt beroende av konjunkturutvecklingen. Den långvariga högkonjunkturen har nu mattats av under framförallt de senaste sex månaderna. Avmattningen som har skett från en kraftig högkonjunktur är ännu ej av den omfattningen att det är givet att en lågkonjunktur är nära förestående. Visserligen kan en fortsatt stor turbulens och oro på finansmarknaden snabbt framkalla en lågkonjunktur men där är vi inte än. Därför kan det finnas förutsättningar för goda konjunkturer ytterligare ett par år. FastPartners fastighetsbestånd med en relativt försiktig hyressättning har hittills klarat sig ganska väl även i konjunktur nedgångar. Med tyngdpunkten i Stockholmsregionen och med bra lägen framförallt kommunikationsmässigt, samt med en blandad inriktning på logistik-, handels-, industri- och kontorslokaler gör att nästa konjunktur nedgång endast i begränsad omfattning påverkar FastPartners hyresflöden. Den genomsnittliga kontraktstiden på 3,6 år är också en skyddsmekanism mot sänkta hyror.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:	
Balanserat resultat	467 844 227
Årets resultat	19 567 476
Summa	487 411 703

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

Till aktieägarna utdelas 1,75 kr/aktie	88 886 175
Balanseras i ny räkning	398 525 528
Summa	487 411 703

Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 31 december 2007, det vill säga 50 792 100 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 2007. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 1 704,6 MSEK. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 1 116,3 MSEK av vilka 487,4 MSEK är utdelningsbara. Det utdelningsbara egna kapitalet har påverkats, med ett belopp om - 63,3 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 88,9 MSEK och utgör 52,3 procent av årets förvaltningsresultat och 52,1 procent av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelning ska uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

##### Likviditet och soliditet

Koncernen och moderföretaget har en mycket god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning ska uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagen utdelning med 1,2 procentenhet från 37,2 procent till 36,0 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 moderföretagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Stockholm den 25 februari 2008

Styrelsen

# Resultaträkningar koncernen

MSEK		2007	2006
Hysesintäkter	Not 3	381,5	320,5
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-56,0	-63,7
Reparation och underhåll		-32,1	-27,3
Fastighetsskatt		-11,8	-9,0
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-12,6	-10,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-16,3	-20,0
<b>Driftnetto</b>		<b>252,7</b>	<b>190,5</b>
Central administration	Not 5	-14,1	-13,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	357,9	210,5
Andel i intresseföretags resultat	Not 14	4,4	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>600,9</b>	<b>387,2</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	Not 6	40,4	14,9
Finansiella kostnader	Not 7	-106,6	-107,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar	Not 8	-63,0	20,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>471,7</b>	<b>315,5</b>
Aktuell skatt	Not 9	-5,2	1,5
Uppskjuten skatt	Not 9	-102,7	-2,0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>363,8</b>	<b>315,0</b>
Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Data per aktie (ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner)			
Resultat per aktie		7,16	6,18
Genomsnittligt antal aktier		50 838 275	50 988 250
Antal utestående aktier		50 792 100	50 953 000

# Balansräkningar koncernen

MSEK		2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	3 943,5	3 177,1
Maskiner och inventarier	Not 11	2,0	1,7
<b>Summa</b>		<b>3 945,5</b>	<b>3 178,8</b>
Aktier och andelar	Not 13	113,7	167,4
Andelar i intresseföretag	Not 14	44,4	40,0
Andra långfristiga fordringar	Not 15	236,3	247,8
<b>Summa</b>		<b>394,4</b>	<b>455,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 339,9</b>	<b>3 634,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		3,3	1,7
Övriga fordringar		69,0	48,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	20,0	15,8
<b>Summa</b>		<b>92,3</b>	<b>65,7</b>
Likvida medel	Not 17	150,6	222,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>242,9</b>	<b>288,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 582,8</b>	<b>3 922,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		537,1	537,1
Reserver		94,7	94,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 072,8	797,1
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 704,6</b>	<b>1 428,9</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 469,0	2 205,0
Övriga långfristiga skulder	Not 21	1,3	9,7
Uppskjuten skatteskuld	Not 9	243,8	141,1
<b>Summa</b>		<b>2 714,1</b>	<b>2 355,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52,2	36,5
Övriga skulder		7,9	17,8
Avsättningar	Not 18	27,9	31,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	76,1	51,4
<b>Summa</b>		<b>164,1</b>	<b>137,4</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 878,2</b>	<b>2 493,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 582,8</b>	<b>3 922,1</b>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	2 599,3	2 304,0
Eventualförpliktelser	Not 25	45,8	55,8



# Resultaträkningar moderföretaget

MSEK		2007	2006
Hysesintäkter	Not 3	231,3	126,2
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-30,2	-34,9
Reparation och underhåll		-16,6	-11,7
Fastighetskostnader		-7,8	-5,5
Tomträttsavgälder/arrenden	Not 4	-5,8	-3,2
Fastighetsadministration och marknadsföring		-15,0	-9,4
<b>Driftnetto</b>		<b>155,9</b>	<b>61,5</b>
Central administration	Not 5	-10,1	-10,8
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>145,8</b>	<b>50,7</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	Not 6	116,9	13,1
Finansiella kostnader	Not 7	-131,6	-54,7
Försäljning aktier och andelar		-5,5	278,8
Värdeförändringar finansiella tillgångar	Not 8	-63,3	20,9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62,3</b>	<b>308,8</b>
Aktuell skatt	Not 9	-16,2	0,0
Uppskjuten skatt	Not 9	-26,5	-8,0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19,6</b>	<b>300,8</b>

# Balansräkningar moderföretaget

MSEK		2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	Not 11	1,2	1,4
<b>Summa</b>		<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
Andelar i koncernföretag	Not 12	1 653,8	1 553,4
Fordringar hos koncernföretag*		2 624,4	2 019,4
Uppskjuten skattefordran	Not 9	0	26,4
Aktier och andelar	Not 13	143,3	184,1
Andelar i intresseföretag	Not 14	40,0	40,0
Andra långfristiga fordringar*	Not 15	224,6	235,7
<b>Summa</b>		<b>4 686,1</b>	<b>4 059,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 687,3</b>	<b>4 060,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		2,2	0,8
Övriga fordringar		31,7	61,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	17,8	11,4
<b>Summa</b>		<b>51,7</b>	<b>73,2</b>
Likvida medel	Not 17	115,6	208,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>167,3</b>	<b>282,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 854,6</b>	<b>4 342,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		467,9	297,1
Årets resultat		19,6	300,8
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 116,3</b>	<b>1 226,7</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 242,0	1 751,6
Skulder till koncernföretag		1 342,7	1 231,8
Övriga långfristiga skulder	Not 21	2,0	9,5
<b>Summa</b>		<b>3 586,7</b>	<b>2 992,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49,9	34,4
Övriga skulder		0,4	13,5
Avsättningar	Not 18	27,9	31,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	73,4	43,2
<b>Summa</b>		<b>151,6</b>	<b>122,8</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 738,3</b>	<b>3 115,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 854,6</b>	<b>4 342,4</b>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Not 24	3 246,0	2 533,4
Eventualförpliktelser	Not 25	194,8	55,8

\* Omklassificering av 2006 avseende fordringar hos koncernföretag.

# Förändringar eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Koncernen MSEK	Antal	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2005-12-31</b>	<b>51 000 000</b>	<b>537,1</b>	<b>94,7</b>	<b>547,6</b>	<b>1 179,4</b>
Återköp egna aktier	-47 000			-1,7	-1,7
Utdelning 1,25 kr/aktie				-63,8	-63,8
Årets resultat				315,0	315,0
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>50 953 000</b>	<b>537,1</b>	<b>94,7</b>	<b>797,1</b>	<b>1 428,9</b>
Återköp egna aktier	-160 900			-6,7	-6,7
Utdelning 1,60 kr/aktie				-81,4	-81,4
Årets resultat				363,8	363,8
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>50 792 100</b>	<b>537,1</b>	<b>94,7</b>	<b>1 072,8</b>	<b>1 704,6</b>

Moderföretaget MSEK	Antal	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2005-12-31</b>	<b>51 000 000</b>	<b>537,1</b>	<b>91,7</b>	<b>362,7</b>	<b>991,5</b>
Återköp egna aktier	-47 000			-1,7	-1,7
Utdelning 1,25 kr/aktie				-63,8	-63,8
Årets resultat				300,8	300,8
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>50 953 000</b>	<b>537,1</b>	<b>91,7</b>	<b>597,9</b>	<b>1 226,7</b>
Återköp egna aktier	-160 900			-6,7	-6,7
Utdelning 1,60 kr/aktie				-81,4	-81,4
Lämnat koncernbidrag efter skatt				-41,9	-41,9
Årets resultat				19,6	19,6
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>50 792 100</b>	<b>537,1</b>	<b>91,7</b>	<b>487,5</b>	<b>1 116,3</b>

Specifikationer	Uppskrivningsfond	Reservfond
Vid årets början	78,5	13,2
Årets förändring	0,0	0,0
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>78,5</b>	<b>13,2</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i MSEK	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	471,7	315,5	62,3	308,8
<b>Justeringsposter</b>				
Avskrivningar	Not 11	0,1	1,6	0,3
Resultat försäljning av fastigheter	Not 8, 10	5,5	-0,1	0,0
Orealiserade värdeförändringar	Not 8	-300,4	-231,6	63,3
Resultat försäljning av andelar	Not 8	-	5,5	-278,8
Övriga poster		0,7	3,9	-1,0
Erhållna/betalda skatter		-4,1	0,3	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>173,5</b>	<b>89,6</b>	<b>130,4</b>	<b>319,6</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	Not 27	-26,6	18,2	-68,7
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	Not 27	30,9	12,2	35,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>177,8</b>	<b>120,0</b>	<b>97,2</b>	<b>330,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	Not 10	-403,0	-846,1	0,0
Försäljning av fastigheter	Not 10	0,0	672,0	0,0
Investeringar i andelar		-11,2	-72,1	-122,8
Försäljning av andelar		0	19,7	0,0
Investeringar i maskiner och inventarier	Not 11	-0,5	-0,6	-0,5
Försäljning av maskiner och inventarier		0	0,3	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-414,7</b>	<b>-226,8</b>	<b>-123,3</b>	<b>-63,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Lösen av lån och amorteringar		-156,4	-1 242,0	-133,1
Upptagande av nya lån		412,0	1 390,6	615,1
Förändring långfristiga fordringar		-2,4	-151,1	-461,0
Lämnade bidrag/utdelningar mm		-81,4	-63,8	-81,4
Återköp egna aktier		-6,7	-1,7	-6,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>165,1</b>	<b>-68,0</b>	<b>-67,1</b>	<b>-451,1</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-71,8</b>	<b>-174,8</b>	<b>-93,2</b>	<b>-184,8</b>
Kassabehållning vid årets ingång	Not 17	222,4	397,2	208,8
Kassabehållning vid årets slut	Not 17	150,6	222,4	115,6



# Redovisningsprinciper och noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

FastPartner AB (publ) (556230-7867) är ett aktiebolag registrerat i Sverige.

Moderbolagets säte är i Stockholm. FastPartners AB aktie är noterad vid Stockholms fondbörs sedan 1994.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter samt att utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen.

### KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

#### ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2007. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" i överensstämmelse med ÅRL och RR 32 Redovisning i juridisk person.

### FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderföretagets 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 och andra långfristiga värdepapper.

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. 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.

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.

Koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 februari 2008. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2008.

### TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSGREGLER

International Accounting Standards Board ("IASB") har givit ut och EU har antagit IFRS 8 Operating Segments med tillämpning från räkenskapsåret 2009. IASB har även givit ut ändringar i ett antal standards innefattande IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar, IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, IAS 23 Lånekostnader, IAS 32 Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering, vilka samtliga skall tillämpas för räkenskapsåret 2010. Dessa har ännu inte antagits för tillämpning inom EU.

IFRIC har givit ut följande tolkningar vilka har antagits av EU; IFRIC 11 Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna, vilken standard skall tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 mars 2007 eller senare. IFRIC har givit ut följande tolkningar vilka inte har antagits av EU; IFRIC 12 Service Concession Arrangements och IFRIC 14 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction med tillämpning för räkenskapsår som börjar 1 januari 2008 eller senare. Därutöver har även IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes utgivits.

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu ej tillämpats. Bolaget gör dock bedömningen att de nya standarderna och tolkningarna inte kommer att få någon väsentlig effekt på bolagets resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys och egna kapital.

### 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 dotterbolag innebär 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 anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden 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 anskaffningskostnaden 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 "Resultat från andelar i intresseföretag" inom finansiella poster. Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

FastPartner klassificerar långfristiga värdepappersinnehav inom Riskkapitalrörelsen som finansiella instrument, även om de i övrigt skulle klassificera sig som intressebolag enligt IAS 28. Dessa 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 gemensamt kontrollerade företag 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.

#### SEGMENTRAPPORTERING

FastPartner har verksamheten uppdelad endast i primärt segment, vilket utgörs av geografiska enheter. Mellan de geografiska enheterna görs inga schablonmässiga kostnadsfördelningar. Segmentindelningen motsvarar det sätt som verksamheten styrs och rapporteras. Sedan 2007 görs inte någon sekundär segmentindelning då riskkapitalrörelsen inte längre utgör ett särskilt segment inom koncernen. Innehaven betraktas som rena finansiella investeringar, då portföljbolagen nu har nått en självständighet och mognadsgrad, vilket har reducerat FastPartners engagemang till en renodlad ägarroll.

Segmentinformation lämnas, i enlighet med IAS 14, endast för koncernen.

#### INTÄKTER

##### Hysesintäkter

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 för tid intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid, såvida rabatten eller hyresreduktionen avser successiv inflyttning eller motsvarande.

##### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktetsdag såvida inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsskatttidpunkt 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 fastställs.

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

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny- till- och ombyggnationer. Ränteutgiftens andel i byggnader säredovisas i not. 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 realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelser 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 låneskulder 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.

##### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven i riskkapitalrörelsen som finansiella instrument.

##### Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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 långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras de 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.

##### Likvida medel

Likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Likvida medel innehåller även kortfristiga placeringar som kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

##### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas 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

Koncernens samtliga fastigheter redovisas som 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 hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde.

Pågående byggnadsprojekt redovisas inom förvaltningsfastigheter och värderas till anskaffningsvärde tills färdigställande har skett.

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB förutom projekt-fastigheter som under projektets gång värderas till anskaffningsvärde.

Värderingsföretagets 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 värderingsföretaget 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. 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 5 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.

#### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, 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 Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvalt-

ningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen.

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

#### AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är osäkra 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 väsentliga 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 företagens 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 återvinnas 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 eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs 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.

#### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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 företagens 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.

#### MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32, Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. RR 32 innebär att moderföretaget 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 moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

#### Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar och under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

#### Förvaltning i kommission

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

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

#### 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 28 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 72 procent som bundet eget kapital.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

FastPartner redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp URA 7. 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 2 Redovisning av segment

FastPartner har verksamheten uppdelad på geografiska enheter, vilket motsvarar det sätt på vilket verksamheten styrs och rapporteras.

Geografiska enheter utgör följaktligen det primära segmentet. Sedan 2007 görs ej någon sekundär segmentsindelning då riskkapitalrörelsen ej längre utgör ett enskilt verksamhetsområde inom koncernen. Jämförelsesiffror för 2006 har omarbetats i enlighet med nuvarande segmentsindelning.

MSEK	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncern	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Hyresintäkter	285,0	220,4	81,6	84,4	14,9	15,7	381,5	320,5			381,5	320,5
Fastighetskostnader	-103,9	-94,7	-16,5	-26,7	-8,4	-8,6	-128,8	-130,0			-128,8	-130,0
<b>Driftnetto</b>	<b>181,1</b>	<b>125,7</b>	<b>65,1</b>	<b>57,7</b>	<b>6,5</b>	<b>7,1</b>	<b>252,7</b>	<b>190,5</b>			<b>252,7</b>	<b>190,5</b>
<b>Värdeförändringar</b>												
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	338,1	31,4	24,3	179,1	-4,5	0,0	357,9	210,5			357,9	210,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-63,0	20,4	-63,0	20,4
<b>Fördelade poster</b>	<b>519,2</b>	<b>157,1</b>	<b>89,4</b>	<b>236,8</b>	<b>2,0</b>	<b>7,1</b>	<b>610,6</b>	<b>401,0</b>	<b>-63,0</b>	<b>20,4</b>	<b>547,6</b>	<b>421,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>												
Central administration									-14,1	-13,8	-14,1	-13,8
Andel i intresseföretags resultat							4,4	0,0			4,4	0,0
Finansiella intäkter							20,4	10,8	20,0	4,1	40,4	14,9
Finansiella kostnader							-93,4	-94,5	-13,2	-12,5	-106,6	-107,0
Skatt									-107,9	-0,5	-107,9	-0,5
<b>Årets resultat</b>							<b>542,0</b>	<b>317,3</b>	<b>-178,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>363,8</b>	<b>315,0</b>
Förvaltningsfastigheter	3 242,6	2 682,8	578,1	374,4	122,8	119,9	3 943,5	3 177,1			3 943,5	3 177,1
<b>Ofördelade poster</b>												
Finansiella anläggningstillgångar											394,4	455,2
Inventarier											2,0	1,7
Omsättningstillgångar											92,3	65,7
Likvida medel											150,6	222,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 242,6</b>	<b>2 682,8</b>	<b>578,1</b>	<b>374,4</b>	<b>122,8</b>	<b>119,9</b>	<b>3 943,5</b>	<b>3 177,1</b>			<b>4 582,8</b>	<b>3 922,1</b>
<b>Ofördelade poster</b>												
Eget kapital											1 704,6	1 428,9
Långfristiga skulder											2 470,3	2 214,7
Avsättningar											271,7	172,8
Kortfristiga skulder											136,2	105,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>											<b>4 582,8</b>	<b>3 922,1</b>
Årets investeringar	242,1	515,7	160,7	330,4	0,2	0,0	403,0	846,1			403,0	846,1
Försäljningar	0,0	0,0	0,0	672,0	0,0	0,0	0,0	672,0			0,0	672,0



Not 3 Hyresintäkter				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Hyresvärde	429,2	370,9	257,5	154,1
Hyresrabatter och förluster	-6,5	-9,8	-3,6	-5,2
Vakanser	-41,7	-41,0	-23,1	-23,7
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	0,5	0,4	0,5	1
<b>Summa</b>	<b>381,5</b>	<b>320,5</b>	<b>231,3</b>	<b>126,2</b>

Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 3,6 (3,8) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -1,5 (-2,0) MSEK.

FastPartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Antal	Kontraktswärde (årshyra)		Andel %
2008	192	118,3	23,0	
2009	155	111,9	22,0	
2010	110	82,3	16,0	
2011	54	77,2	15,0	
2012 >	54	127,7	24,0	
<b>Summa</b>	<b>565</b>	<b>517,4</b>	<b>100,0</b>	
Bostäder	129	8,4	-	
P-platser och garage	192	2,1	-	
<b>Summa</b>	<b>886</b>	<b>527,9</b>		

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 1 425,9 (1 337,2) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 8,4 (8,0) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler			
	2007	2006	
Avtalade hyresintäkter år 1	376,5	337,5	
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	498,2	717,2	
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	551,2	282,5	
<b>Summa</b>	<b>1 425,9</b>	<b>1 337,2</b>	

Fördelningen av kontraktsporföljen har en klar övervikt för region Stockholm.

Kontraktswärde per region	Kontraktswärde	Löptid (år)	Yta (kvm)
Stockholm	1 132,4	3,8	340 556
Gävle	260,9	2,9	111 580
Väst	32,6	2,2	23 109
<b>Totalt</b>	<b>1 425,9</b>	<b>3,6</b>	<b>475 245</b>

### Not 4 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 12,6 MSEK (10,0) för 2007. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 27 tomträtter genom dotterföretag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2007	2006
Avtalade tomträttsavgälder år 1	10,2	10,6
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	32,4	44,2
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	22,2	59,5
<b>Summa</b>	<b>64,8</b>	<b>114,3</b>

### Not 5 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Central administration	14,0	13,2	9,8	10,3
Avskrivningar kontorsutrustning	0,1	0,6	0,3	0,5
<b>Summa</b>	<b>14,1</b>	<b>13,8</b>	<b>10,1</b>	<b>10,8</b>

Not 6 Finansiella intäkter				
	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter	20,4	10,8	96,5	9,0
Utdelningar	3,2	0,4	3,2	0,4
Resultat från finansiella placeringar	16,8	3,7	17,2	3,7
<b>Summa</b>	<b>40,4</b>	<b>14,9</b>	<b>116,9</b>	<b>13,1</b>

På koncerninternas skulder bokförs räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninternas räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

### Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-102,2	-99,6	-126,4	-48,0
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,4	-0,4	-0,5	-0,4
Räntekostnader avseende skulder till moderföretag	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Räntekostnader övriga skulder	-2,6	-5,6	-2,5	-4,1
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-105,2</b>	<b>-105,7</b>	<b>-129,4</b>	<b>-52,6</b>
Övriga finansiella poster	-0,3	0,0	-1,1	-0,8
Pantbrevskostnader	-1,1	-1,3	-1,1	-1,3
<b>Summa övriga finansiella poster</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,1</b>
<b>Summa</b>	<b>-106,6</b>	<b>-107,0</b>	<b>-131,6</b>	<b>-54,7</b>

På koncerninternas skulder bokförs räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninternas räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

### Not 8 Värdeförändringar

Under året har inga fastigheter avyttrats. År 2006 avyttrades 13 fastigheter för totalt 672 MSEK. Samtliga värdeförändringar sammanfattas i nedanstående tabell.

Fastigheter	Koncernen	
	2007	2006
Realiserade värdeförändringar	-5,5	-0,6
Orealiserade värdeförändringar	363,4	211,1
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>357,9</b>	<b>210,5</b>

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 357,9 (210,5) MSEK varav -5,5 avser realiserad värdeförändring för fastighet avyttrad under tidigare period. Av detta belopp utgör -4,6 MSEK realiserad värdeförändring för fastigheter avyttrade till FastProp Holding-koncernen där slutlig avräkning i affären skett under 2007. Av årets orealiserade värdeförändringar om 363,4 avser 339,0 MSEK beståndet i Stockholm och 28,9 MSEK beståndet i Gävle. Orealiserad värdeförändring under 2007 för region Väst uppgår till -4,5 MSEK.

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Finansiella instrument</b>				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-63,3	8,5	-63,3	-23,6
Omvärderingar i kortfristiga placeringar	0,3	11,9	0,0	44,5
<b>Summa värdeförändringar finansiella instrument</b>	<b>-63,0</b>	<b>20,4</b>	<b>-63,3</b>	<b>20,9</b>

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser -58,0 MSEK värdeförändring i innehavet i LinkMed AB. Samtliga värdeförändringar som redovisats över resultaträkningen avser noterade innehav.

## Not 9 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Inkomstskatt</b>				
Resultat före skatt	471,7	315,5	62,3	308,8
Nominell skattesats i Sverige, 28 %	-132,1	-88,3	-17,4	-86,5
Värdeförändringar finansiella instrument	-17,6	5,7	-17,7	-6,6
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	41,3	-	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	5,7	80,6*	-7,5	83,7*
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	-5,2	1,5	0,0	1,4
<b>Redovisad skattekostnad varav</b>	<b>-107,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-42,7</b>	<b>-8,0</b>
Aktuell skatt	-5,2	1,5	-16,2	0,0
Uppskjuten skatt	-102,7	-2,0	-26,5	-8,0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-107,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>-42,7</b>	<b>-8,0</b>

\* Avser försäljning av dotterbolag, likvidationsresultat m m år 2006.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Temporära skillnader</b>				
Fastigheter	-1 450,5	-1 143,8	0,0	0,0
Uppskjuten skatteskuld 28 %	-406,2	-320,3	0,0	0,0
Andelar i handels- och kommanditbolag	380,6	380,1	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran 28 %	106,6	106,4	0,0	0,0
Underskottsavdrag	198,9	260,1	0,0	94,4
Uppskjuten skattefordran 28 %	55,8	72,8	0,0	26,4
<b>Uppskjuten skatteskuld/fordran</b>	<b>-243,8</b>	<b>-141,1</b>	<b>0,0</b>	<b>26,4</b>

Årets skattekostnad uppgår till -107,9 (-0,5) MSEK. Skattekostnaden utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna samt underskottsavdrag. 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.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

FastPartner värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Verkligt värde vid årets början</b>	<b>3 177,1</b>	<b>2 781,9</b>	-	-
Försäljningar av fastigheter	0,0	-662,0	-	-
Förvärv av fastigheter	239,5	698,5	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	163,5	147,6	-	-
Värdeförändring	363,4	211,1	-	-
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 943,5</b>	<b>3 177,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
varav pågående arbeten	177,9	143,9	-	-
Taxeringsvärde	1 656,1	1 073,1	-	-

Koncernens samtliga fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Pågående byggnadsprojekt redovisas inom förvaltningsfastigheter. Pågående byggnadsprojekt värderas till anskaffningsvärde tills färdigställande har skett.

Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång till anskaffningsvärde.

Värderingsföretagets 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 värderingsföretaget 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. Kalkylperioden uppgår normalt till 10 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 med utifrån FastPartners lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen. För både hyreshus och industrifastigheter har nya taxeringsvärden åsatts 2007. Uppgift om dessa har lämnats till värderaren av FastPartner.

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.

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:

- Inflationstantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 % per år.
- Räntekravet på totalt kapital uppgår till mellan 4,25% och 9,0%.

För 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 om cirka 45 (15) MSEK.

## Not 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	7,9	8,6	4,1	4,7
Nyanskaffningar	0,5	0,6	0,2	0,2
Avyttringar och utrangeringar	-1,4	-1,3	-0,7	-0,8
<b>Summa</b>	<b>7,0</b>	<b>7,9</b>	<b>3,6</b>	<b>4,1</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets början	-6,2	-5,6	-2,7	-3,1
Avyttringar och utrangeringar	1,3	1,0	0,7	0,9
Årets avskrivning enligt plan	-0,1	-1,6	-0,4	-0,5
<b>Summa</b>	<b>-5,0</b>	<b>-6,2</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,7</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>

**Not 12 Aktier och andelar i dotterföretag**

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokf. värde kSEK
<b>I Moderföretaget</b>				
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
Partnerförvaltning NF AB	556095-5501	Stockholm	100 %	10 749
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
Västeråhus 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
Royal Star AB	556050-7138	Stockholm	100 %	497
KB Pärönet 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
Capital Hotel AB	556479-9301	Stockholm	100 %	18 500
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100 %	211
Kebema AB	556474-3093	Stockholm	100 %	190
Landeriet Holding HB	916618-0316	Stockholm	100 %	10
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100 %	128 690
Over Nite Hotel AB	556077-0595	Stockholm	100 %	0
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100 %	0
HB Fastighetspartner 13	916629-8118	Stockholm	100 %	0
HB Fastighetspartner 14	916629-8126	Stockholm	100 %	0
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100 %	0
Därbovi KB	969649-8576	Stockholm	100 %	0
Gallerian Nian AB	556561-7676	Stockholm	100 %	100
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 %	111 753
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100 %	23 768
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Gävle	100 %	62 045
Gävle skolfastigheter AB	556719-4930	Gävle	100 %	8 456
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100 %	8 843
<b>Summa</b>				<b>1 653 778</b>

Företag	Org. nummer	Säte	Kapital- och röstandel
<b>Tillkommer i koncernen</b>			
Hanö Fastighets AB	556188-1284	Stockholm	100 %
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
AB Profundo	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 %
Emyko AB	556047-7951	Stockholm	100 %
KB Cabinjo Invest	916618-0308	Stockholm	100 %
Efor KB	969649-3635	Stockholm	100 %
Eminensen HB	969649-2041	Stockholm	100 %
Landeriets Fastighetsutveckling AB	556271-5663	Stockholm	100 %
Fastighetspartner Umeå AB	556124-1679	Stockholm	100 %
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100 %
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0643	Stockholm	100 %
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100 %
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100 %
HB Bunsön 7:1	916557-4980	Göteborg	100 %
KB Bunsön 7:2	916557-4998	Göteborg	100 %
HB Gullfaxe 2	916618-9390	Stockholm	100 %
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100 %
HB Fastighetspartner 12	916629-8100	Stockholm	100 %
HB Fastighetspartner 16	916629-8142	Stockholm	100 %
HB Fastighetspartner 19	916629-8175	Stockholm	100 %
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Vinsta stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100 %
R.T. HB Molin & Co	916404-8770	Stockholm	66,70%

**Not 13 Aktier och andelar**

	Org. nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2007	2006	2007	2006
Holmaveien 20 A/S		10,0 %	Oslo	2,3	2,3	2,3	2,3
Deamtris Förvaltning AB	556518-6896	50,0 %	Stockholm	29,7	16,7	29,7	16,7
Alberto Biani S.p.A	02453810240	24,0 %	Italien	23,1	21,2	23,1	21,2
LinkMed AB	556543-6127	18,0 %	Stockholm	52,4	106,8	52,4	106,8
LinkTech AB	556516-1543	16,9 %	Linköping	13,2	17,0	13,2	17,0
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	37,5 %	Jönköping	12,1	8,1	12,1	8,1
Sygn Software AB	556597-2303	20,0 %	Upplands-Väsby	0,0	0,2	0,0	0,2
Synoco Scandinavia AB	556550-9014	24,0 %	Stockholm	8,0	8,0	8,0	8,0
Northern Star AB	556684-7959	12,5 %	Stockholm	2,0	2,0	2,0	2,0
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,0 %	Uppsala	0,3	0,3	0,3	0,3
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5 %	Stockholm	0,1	1,4	0,1	1,4
Snowdrops AB	556569-9310	1,0 %	Stockholm	0,1	0,1	0,1	0,1
E-tel Ltd		3,0 %	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Beep Network AB	556513-5299	18,0 %	Stockholm	0,0	0,0	–	–
Moving Digital AB	556615-7870	40,0 %	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>				<b>143,3</b>	<b>184,1</b>	<b>143,3</b>	<b>184,1</b>
Eliminering andelar i Deamtris Förvaltning AB *				–29,7	–16,7	–	–
<b>Summa</b>				<b>113,7</b>	<b>167,4</b>	<b>143,3</b>	<b>184,1</b>

\* Andelarna i Deamtris Förvaltnings AB är eliminerade i koncernen och ingår i Förvaltningsfastigheter.

Not 14 Andelar i intresseföretag	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	FastProp Holding AB	44,4	40,0	40,0
Org nr 556706-5072				
<b>Kapitalandel</b>				
Vid årets början	40,0	0,0	40,0	0,0
Förvärv av andelar	0,0	40,0	0,0	40,0
Andel av årets resultat	4,4	0,0	0,0	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>44,4</b>	<b>40,0</b>	<b>40,0</b>	<b>40,0</b>

Innehavet i FastProp Holding AB redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Not 15 Andra långfristiga fordringar	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Reversfordringar	236,2 <sup>1</sup>	247,7	224,6 <sup>1</sup>
Fjärrvärmelån	0,1	0,1	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>236,3</b>	<b>247,8</b>	<b>224,6</b>	<b>235,7</b>

<sup>1</sup>Varav 22 MSEK är en efterställd fordran.

<sup>2</sup>Omklassificering av 2006 avseende fordringar hos koncernföretag.

Specifikation förfallostruktur, reversfordringar och konvertibla skuldebrev.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2008	5,4	83,0
2009	4,0	0,0
2010	–	0,0
2011	5,0	0,5
>2011	7,7	152,7
<b>Summa</b>		<b>236,2</b>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Övriga förutbetalda kostnader, inkl lager, bränsle	10,7	10,5	8,6
Upplupna ränteintäkter	9,3	5,3	9,2	5,0
<b>Summa</b>	<b>20,0</b>	<b>15,8</b>	<b>17,8</b>	<b>11,4</b>

Not 17 Likvida medel	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Kassa och banktillgodohavanden	92,8	105,7	57,8
Kortfristiga placeringar	57,8	116,7	57,8	116,7
<b>Likvida medel</b>	<b>150,6</b>	<b>222,4</b>	<b>115,6</b>	<b>208,8</b>

Not 18 Avsättningar	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Avsättning för hyresgaranti	0,0	3,7	0,0
Avsättning enligt vinstdelningsavtal	27,9	28,0	27,9	28,0
<b>Summa</b>	<b>27,9</b>	<b>31,7</b>	<b>27,9</b>	<b>31,7</b>
Avsättningar enligt vinstdelningsavtal avser återköpsgaranti.				
<b>Avsättningar vid årets ingång</b>	<b>31,7</b>	<b>28,0</b>	<b>31,7</b>	<b>6,5</b>
Avsättning för hyresgaranti	-3,8	-11,8	-3,8	-2,8
Avsättning för vinstdelningsavtal, ändrad bedömning på utfall	0,0	15,5	0,0	28,0
<b>Avsättningar vid årets utgång</b>	<b>27,9</b>	<b>31,7</b>	<b>27,9</b>	<b>31,7</b>
Avsättning för hyresgaranti har lösts upp genom utbetalningar under 2007.				

Not 19 Skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Fastighetslån	2 454,0	2 205,0	2 242,0
Byggnadskreditiv	15,0	0,0	0,0	0,0
Checkräkning	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>2 469,0</b>	<b>2 205,0</b>	<b>2 242,0</b>	<b>1 751,6</b>
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	43,8	61,6	43,8	61,6
Outnyttjad del	-43,8	-61,6	-43,8	-61,6
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Under året har FastPartner tecknat tre nya kreditavtal uppgående till totalt 1 250 MSEK. Kreditgivare är SBAB och Swedbank med 500 MSEK vardera samt Danske Bank med 250 MSEK. Under fjärde kvartalet omförhandlades ett befintligt lån hos Aareal Bank till att övergå i ett kreditavtal med förmånligare räntevillkor. Kreditavtalet med Handelsbanken om 1 500 MSEK löper ut år 2011, medan avtalen med SBAB, Swedbank och Danske Bank löper ut år 2012.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under andra halvåret 2007 och den höjning av STIBOR som har skett, har FastPartner valt att i stor utsträckning lägga kreditportföljen med STIBOR 1W (sju dagar) som bas, vilket ger lägsta möjliga ränta. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 20 Finansiell riskhantering där också räntebindningsstrukturen för koncernens fastighetslån redovisas.



## Not 20 Finansiell riskhantering

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvar för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets VD och ekonomiavdelning. FastPartner använder sig inte av 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 räntenettet 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 har tecknat under 2006 och 2007 innebär räntevillkor där bankens marginaler 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. Bolagets bedömning är att styrräntan beräknas nå sin topp under första delen av 2008 för att därefter sänkas. Mot bakgrund av detta har FastPartner valt att fortsätta välja STIBOR 1 W (sju dagar) som huvudsaklig räntebas.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2007 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Låneavtal (MSEK)
2008	2 469,0	100,0	4,8	50,0
2009	–	–	–	791,0
2011	–	–	–	1 500,0
2012	–	–	–	1 250,0
<b>Totalt</b>	<b>2 469,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4,8</b>	<b>3 591,0</b>

Vid utgången av 2007 uppgick koncernens likvida medel till 150,6 (222,4) MSEK

En ränteförändring på 1% som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2007 påverkat FastPartners resultaträkning med 24,7 MSEK.

### Kredit- och motpartsrisiker

FastPartners kredit- och motpartsrisiker 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 2007 fanns inga väsentliga koncentrationer av kreditrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick till – 1,5 (- 1,9) MSEK. Nedan redovisas specifikation över koncernens förfallna, men ej reserverade hyresfordringar.

Förfallna, ej reserverade hyresfordringar	Koncernen	
	2007	2006
Förfallna upp till 30 dagar	1,7	0,4
Förfallna 31–60 dagar	0,3	0,0
Förfallna mer än 61 dagar	1,5	1,4
<b>Totalt</b>	<b>3,5</b>	<b>1,8</b>

### 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 har sedan slutet av 2006 och under 2007 tecknat femåriga kreditavtal med Svenska Handelsbanken, Swedbank, Danske Bank och SBAB på sammanlagt 2 750 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mer begränsad. Se också ovan för beskrivning av hur FastPartner hanterar ränterisken inom ramen för kreditavtalen.

## Not 21 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Depositioner	1,1	0,6	1,1	0,6
Innehållen köpeskilling	0,0	8,9	0,0	8,9
Övriga skulder	0,2	0,2	0,9	0,0
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>9,7</b>	<b>2,0</b>	<b>9,5</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Förutbetalda hyror	41,2	34,2	39,7	31,4
Upplupna räntekostnader	24,1	9,7	23,9	5,4
Övriga upplupna kostnader	10,8	7,5	9,8	6,4
<b>Summa</b>	<b>76,1</b>	<b>51,4</b>	<b>73,4</b>	<b>43,2</b>

## Not 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderföretaget 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.

Under året har FastPartner förvärvat 70 000 aktier i LinkMed AB för 3,8 MSEK och 43 305 aktier i Litium Affärskommunikation AB för 5,6 MSEK.

Till Deamatrix Förvaltning AB har under året utbetalats 4,6 MSEK i lån och 11,1 MSEK i kapitaltillskott.

I samband med försäljningen 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 % av FastPartner. Ytterligare 22 MSEK lånades ut i form av ett efterställt lån till FastProp Holding AB. 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 2,5 MSEK per år.

Under året har slutjustering av köpeskillingen för försäljningen till FastProp Holding gjorts, vilket innebär en minskning av köpeskillingen med 4,6 MSEK respektive 8,4 MSEK.

Detta belopp tillsammans med amorteringar om 8,4 MSEK har reglerats mot FastPartners lånefordran om 130 MSEK. Lånefordran uppgår vid årets slut till 116,9 MSEK.

## Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsinteckningar	2 566,7	2 272,2	–	0,0
Företagsinteckningar	5,1	5,1	–	0,0
Andelar	–	0,0	1 301,0	1 056,9
Fordringar på dotterföretag	–	–	1 917,5	1 449,8
Kassa och Bank	27,5	26,7	27,5	26,7
<b>Summa</b>	<b>2 599,3</b>	<b>2 304,0</b>	<b>3 246,0</b>	<b>2 533,4</b>

Not 25 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Borgensättaganden	20,8	20,8	169,8
Hysesgaranti	25,0	35,0	25,0	35,0
<b>Summa</b>	<b>45,8</b>	<b>55,8</b>	<b>194,8</b>	<b>55,8</b>

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

Not 26 Personal, styrelse och revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	<b>Medelantal anställda</b>	27	24	26
varav män	17	18	16	18
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,6	1,6	1,6	1,6
Övriga anställda	11,2	10,2	10,7	9,8
<b>Summa</b>	<b>12,8</b>	<b>11,8</b>	<b>12,3</b>	<b>11,4</b>
<b>Sociala kostnader</b>				
Styrelse och VD	0,5	0,5	0,5	0,5
varav pensionskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga anställda	4,0	3,7	3,8	3,5
varav pensionskostnader	1,7	2,0	1,6	1,9
<b>Summa</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>
<b>Ersättning till revisorer</b>				
Avseende revision	0,8	0,9	0,8	0,9
Övriga konsultationer	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Sjukfrånvaro</b>				
Totalt	1,4 %	3 %		
Långtidssjukfrånvaro	0,7 %	2 %		
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,7 %	0 %		
Sjukfrånvaro för män	0,7 %	2 %		
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år	0,2 %	0 %		
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	1,3 %	2 %		

Till styrelsen har utgått ersättning om 613 (613) kSEK, varav ordföranden erhållit 200 (200) kSEK och övriga ledamöter 75 kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 37,5 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 2007 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 generellt 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) SEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i 12 månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser utöver årlig premie under anställningen föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens ordförande.

I bolagets ledning ingår 6 personer. Till ledande befattningshavare har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 4 278 (4 010) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för dessa personer förekommer inte.

Till personer i bolagets ledning har pensionspremier om 943 (1 370) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt 12 månader. Ersättningar och övriga villkor för ledande befattningshavare utöver verkställande direktören beslutas av verkställande direktören.

I FastPartnerkoncernen förekommer främst åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Redovisningsrådet 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 1 499 (2 024) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152 % (14 3%). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsättaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 27 Specifikation till kassaflödesanalys	Koncernen		Moderföretaget	
	2007	2006	2007	2006
	Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-14,4	-2,5	-18,5
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-4,0	-3,2	-4,2	-3,0

Denna differens ingår i förändring av rörelsekapitalet

Not 28 Händelser efter balansdagen	
Styrelsen har beslutat föreslå bolagsstämman att utdelning lämnas med 1,75 (1,60) kr/aktie.	
Efter räkenskapsårets utgång har FastPartner av Fabege Holding Solna AB förvärvat resterande 50 procent av aktierna i Deamatrix Förvaltning AB. Deamatrix Förvaltning AB äger tomträtten till fastigheten Krejaren 2, "Folkanfastigheten" på Östermalms-torg i Stockholm.	
Årsredovisningen undertecknades och godkändes av styrelsen för publicering den 19 mars 2008.	

# Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RR 32 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EG, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 mars 2008



Peter Lönnquist  
Styrelseordförande



Jens Engwall



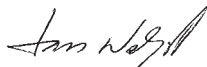
Lars Karlsson



Christopher Johansson



Ewa Glennow



Lars Wahlqvist



Sven-Olof Johansson

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 mars 2008.

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 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-53. 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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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.

Stockholm den 19 mars 2008

Deloitte AB



**Tommy Mårtensson**  
Auktoriserad revisor

# Styrelse



**Peter Lönnquist**

Lidingö, född 1943. Advokat.  
Styrelseordförande.  
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.  
**Antal aktier i FastPartner:**  
0 (förra året: 0)



**Jens Engwall**

Stockholm, född 1956.  
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.  
Övriga uppdrag: Kungsleden AB, Vasallen AB, Tengbomgruppen AB, Runsven AB, Reinhold Polska AB, Ruric AB, Northern European Properties Ltd, Catella Financial Advisory AB, Bonnier Cityfastigheter AB  
**Antal aktier i FastPartner:**  
0 (förra året: 0)



**Ewa Glennow**

Lidingö, född 1956.  
Verkställande direktör i Marginalen AB.  
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2005.  
Övriga uppdrag: ESCO Marginalen AB, Finans AB Marginalen, Kredit AB Marginalen, Fasthets AB Marginalen, Kristina Konferens & Hotell AB.  
**Antal aktier i FastPartner:**  
10 000 (förra året: 10 000)



**Lars Wahlqvist**

Danderyd, född 1938.  
Bergsingenjör.  
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.  
Övriga uppdrag: Bland annat Nobel Biocare Procera Advisory Board.  
**Antal aktier i FastPartner:**  
50 612 (förra året: 41 812)



**Lars Karlsson**

Linköping, född 1948.  
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.  
Övriga uppdrag: Bland annat Millnet AB, IQ Object AB, Litium Affärskommunikation AB, Östgöra Enskilda Bank (Linköping) Mjärdevi Science Park AB och AB Möbelvärlden.se.  
**Antal aktier i FastPartner:**  
0 (förra året: 0)



**Christopher Johansson**

Stockholm, född 1977.  
Teknologie Doktor. Kvantitativ analytiker på Första AP-fonden.  
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2004 (suppleant 1998–2004).  
Övriga uppdrag: Suppleant Com-pactor Fastigheter AB.  
**Antal aktier i FastPartner:**  
2 000 (förra året: 2 000)



**Anders Keller**

(suppleant)  
Stockholm, född 1940.  
Jur kand.  
Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.  
Övriga uppdrag: Ordförande i Travelnet Sweden AB och vice ordförande i Gruptalan mot Skandia.  
**Antal aktier i FastPartner:**  
16 250 (förra året: 16 250)



# Ledning och revisorer



**Sven-Olof Johansson**

Stockholm, född 1945.  
Verkställande direktör sedan 1997.

**Övriga uppdrag:** Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartnerkoncernen.

**Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående:**  
38 091 000  
(förra året: 38 000 000).



**Anna Arndt**

Stockholm, född 1969.  
Ekonomichef sedan oktober 2006.

**Anställd år:** 2006  
**Antal aktier i FastPartner:** 0  
(förra året: 0).



**Håkan Bolinder**

Stockholm, född 1965.  
Förvaltningschef.

**Anställd år:** 2004.  
**Antal aktier i FastPartner:** 0  
(förra året: 0).



**Johan Böckert**

Stockholm, född 1965.  
Förvaltningschef.

**Anställd år:** 2005.  
**Antal aktier i FastPartner:** 0  
(förra året: 0).



**Anders Svensson**

Gävle, född 1950.  
Regionchef.

**Anställd år:** 2003.  
**Antal aktier i FastPartner:** 0  
(förra året: 0).



**Per Sjöling**

Stockholm, född 1951.  
Marknadschef.

**Anställd år:** 1998.  
**Antal aktier i FastPartner:** 0  
(förra året: 0).

**Revisor:** Deloitte AB.

Huvudansvarig auktoriserad revisor

**Tommy Mårtensson**

Född 1948

# Fem år i sammandrag

Ur resultaträkningen	2007	2006	2005	2004	2003
<i>Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen</i>	170,0	104,0*	102,9	70,9	56,7
Hysesintäkter	381,5	320,5	331,3	298,2	283,0
Fastighetskostnader	-128,8	-130,0	-125,9	-120,0	-118,1
Driftnetto	252,7	190,5	205,4	178,2	164,9
Central administration	-14,1	-13,8	-12,5	-12,4	-11,4
Andel i intresseföretags resultat	4,4				
Finansnetto	-66,2	-92,1	-93,6	-89,2	-100,6
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>176,8</b>	<b>84,6</b>	<b>99,3</b>	<b>76,6</b>	<b>52,9</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter	357,9	210,5	251,5	82,9	80,2
Finansiella instrument	-63,0	20,4	-7,9	14,9	-12,3
<b>Skatt</b>					
Aktuell skatt	-5,2	1,5	1,1	-0,8	0
Uppskjuten skatt	-102,7	-2,0	-22,6	-46,6	-33,9
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>363,8</b>	<b>315,0</b>	<b>321,4</b>	<b>127,0</b>	<b>86,9</b>
<b>Ur balansräkningen</b>					
Förvaltningsfastigheter	3 943,5	3 177,1	2 781,9	3 270,8	2 815,0
Övriga anläggningstillgångar	396,4	456,9	239,5	210,2	179,7
Omsättningstillgångar	92,3	65,7	83,9	40,2	54,3
Likvida medel	150,6	222,4	397,2	54,5	47,9
Fastighetslån	2 469,0	2 205,0	2 052,2	2 167,4	1 942,5
Övriga långfristiga skulder	1,3	9,7	13,8	13,7	117,0
Kortfristiga skulder	164,1	137,4	130,3	392,7	181,9
Uppskjuten skatteskuld	243,8	141,1	126,8	104,3	58
Eget kapital	1 704,6	1 428,9	1 179,4	897,6	797,5
<b>Balansomslutning</b>	<b>4 582,8</b>	<b>3 922,1</b>	<b>3 502,5</b>	<b>3 575,7</b>	<b>3 096,9</b>
<b>Ur kassaflödesanalysen</b>					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	173,5	89,6	99,1	76,1	55,1
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	177,8	120,0	-217,9	300,7	88,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-414,7	-226,8	750,1	-366,9	109,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	165,1	-68,0	-189,5	72,8	-154,3
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-71,8</b>	<b>-174,8</b>	<b>342,7</b>	<b>6,6</b>	<b>43,1</b>
Genomsnittligt antal aktier	50 838 275	50 988 250	51 000 000	51 027 606	51 180 212
Antal utestående aktier	50 792 100	50 953 000	51 000 000	51 000 000	51 055 212
<b>Nyckeltal</b>					
Soliditet %	37,2	36,4	33,7	25,1	24,3
Räntetäckningsgrad ggr	2,7	1,80	1,93	1,70	1,45
Avkastning på eget kapital %	23,2	24,20	30,95	5,61	2,39
<b>Data per aktie</b>					
Förvaltningsresultat/aktie	3,34	2,04	2,02	1,39	1,11
Resultat kr/aktie	7,16	6,18	6,30	2,49	1,70
Rörelsens kassaflöde kr/aktie	3,41	1,76	1,95	1,49	1,08
Eget kapital kr/aktie	33,6	28,0	23,13	17,60	15,62
Börskurs vid årets slut	32,80	41,90	31,00	19,10	9,95
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsgrad %	90,3	89,0	90,4	90,6	89,9
Driftnetto %	7,1	6,2	6,5	6,4	6,2
Överskottsgrad %	66	59	62	60	58

Alla siffror inkluderar avvecklade verksamheter.

\* Exklusive finansiell kostnad av engångskaraktär om 11 MSEK.

# Fastighetsförteckning

T Tomträtt O Obebyggd fastighet H Hyresvärde fullt uthyrd

## REGION STOCKHOLM MÄRSTA, KNIVSTA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						H Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning		
Märsta 1:18 <sup>O</sup>	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	8 374	30 400
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta	1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	5 270	19 728
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta	2 084	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	3 681	33 878
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta	2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 140	29 800
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta	587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 152	0
Märsta 1:192 <sup>T</sup>	Märsta Centrum	Märsta	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 690	12 600
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta	894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 542	9 280
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta	817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	1 633	13 412
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta	2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	6 147	42 278
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta	1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	2 650	18 404
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta	3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	3 960	26 775
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta	535	734	301	433	0	0	0	0	646	6 765
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta	1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 777	12 357
Märsta 1:203 <sup>O</sup>	Märsta Centrum	Märsta	35 653	0	0	0	0	0	0	0	648	758
Steninge 8:313 <sup>T</sup>	Solgatan 2	Märsta	2 021	472	0	0	472	0	0	0	213	1 593
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta	7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 915	11 254
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta	5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 450	5 060
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta	2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	945	4 824
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta	572	793	0	0	793	0	0	0	550	1 811
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta	458	486	0	0	486	0	0	0	600	1 500
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta	4 580	550	0	0	550	0	0	0	403	1 896
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta	21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 250	14 608
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Uppl. Väsby	35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 370	21 405
<b>Summa Knivsta, Märsta och U. Väsby</b>			<b>173 097</b>	<b>61 765</b>	<b>9 253</b>	<b>13 527</b>	<b>28 918</b>	<b>4 132</b>	<b>5 935</b>	<b>0</b>	<b>58 006</b>	<b>320 838</b>

## REGION STOCKHOLM VÄSTBERGA, ÅRSTA

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						H Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning		
Allgunnen 7 <sup>T</sup>	Bolmensvägen 51	Sthlm-Globen	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 075	6 676
Arbetslaget 1 <sup>T</sup>	Elektrav 83-85/ Lerkrogsvägen 13	Västberga	8 000	10 260	4 150	0	6 110	0	0	0	21 000	44 923
Arbetslaget 2 <sup>T</sup>	Lerkrogsvägen 19	Västberga	17 742	29 142	8 743	0	20 399	0	0	0	23 800	87 420
Timpenningen 5 <sup>T</sup>	Västbergavägen 32	Västberga	7 680	13 005	1 301	0	11 705	0	0	0	13 900	39 191
Arbetsbasen 3 <sup>T</sup>	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	890	4 697
Lönelistan 1 <sup>T</sup>	Elektrav 79-81/ Västbergavägen 14	Västberga	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 200	15 618
Lönelistan 2 <sup>T</sup>	Västbergavägen 18-20	Västberga	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	2 026
Timpenningen 2 <sup>T</sup>	Västbergavägen 22	Västberga	5 647	0	0	0	0	0	0	0	915	0
Particentralen 8 <sup>T</sup>	Marknadsvägen 6	Årsta	2 250	4 106	0	0	0	4 106	0	0	5 200	22 446
<b>Summa Västberga och Årsta m.fl.</b>			<b>56 045</b>	<b>63 385</b>	<b>14 563</b>	<b>0</b>	<b>44 716</b>	<b>4 106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71 980</b>	<b>222 997</b>

**REGION STOCKHOLM LUNDA, SPÅNGA**

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						<sup>11</sup> Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning		
Robertsfors 2 <sup>T</sup>	Domnarvsgatan 11	Spånga	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	9 720	41 803
Robertsfors 3 <sup>T</sup>	Finspångsgatan 52	Spånga	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	11 572	46 106
Robertsfors 4 <sup>T</sup>	Finspångsgatan 54	Spånga	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 055	33 000
Rånäs 1 <sup>T</sup>	Fagerstagatan 18	Spånga	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	36 800	163 508
Skebo 3 <sup>T</sup>	Finspångsgatan 42	Spånga	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 091	39 048
Skultuna 1 <sup>T</sup>	Finspångsgatan 48	Spånga	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	7 470	20 639
Skultuna 2 <sup>T</sup>	Finspångsgatan 46	Spånga	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 458	7 901
Skultuna 5 <sup>T</sup>	Domnarvsgatan 7	Spånga	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 180	7 415
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga	3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 750	18 671
Gustav 1	Skogsängsvägen 16-36	Spånga	13 796	282	0	0	194	0	88	0	850	8 841
Gunhild 5	Skogsängsvägen 15-39	Spånga	27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	2 525	17 675
Avesta 1 <sup>T</sup>	Avestagatan 61	Spånga	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 540	36 200
Domnarvet 41 <sup>T</sup>	Gunnebogatan 32 A	Spånga	436	668	0	0	668	0	0	0	710	4 014
Domnarvet 43 <sup>T</sup>	Gunnebogatan 30	Spånga	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 190	7 242
Domnarvet 44 <sup>T</sup>	Gunnebogatan 22	Spånga	456	690	0	0	690	0	0	0	620	5 027
Domnarvet 45 <sup>T</sup>	Gunnebogatan 32 B	Spånga	436	783	0	0	783	0	0	0	775	4 888
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla	17 080	5 902	970	0	4 932	0	0	0	4 750	29 200
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg	15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	5 900	38 893
Stenskärvan 8 <sup>T</sup>	Siktgatan 2	Vinsta	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 918	43 000
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	33 900	0
<b>Summa Lunda, Sundbyberg o Bromma</b>			<b>278 955</b>	<b>165 243</b>	<b>51 331</b>	<b>1 740</b>	<b>109 644</b>	<b>2 441</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>156 774</b>	<b>573 071</b>

**REGION STOCKHOLM TÄBY, DANDERYD**

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						<sup>11</sup> Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning		
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd	2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 155	10 399
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A-34	Täby	21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	15 360	92 400
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby	8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	9 100	44 400
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	12 515	64 800
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby	1 917	0	0	0	0	0	0	0	167	1 054
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby	12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	3 960	27 546
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö	1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	785	5 768
Valhall Norra 21 <sup>D</sup>	S Kungsvägen 64	Lidingö	991	0	0	0	0	0	0	0	0	644
<b>Summa Danderyd, Täby och Lidingö</b>			<b>65 756</b>	<b>37 941</b>	<b>20 620</b>	<b>12 109</b>	<b>5 212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 042</b>	<b>247 802</b>

**REGION ÖVRIGA**

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtarea (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						<sup>11</sup> Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning		
Blyet 5 <sup>T</sup>	Järngatan 23	Norrköping	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 120	8 591
Hammaren 12	Täppgatan 22-24	Södertälje	1 272	1 766	88	0	0	0	1 678	0	1 652	10 558
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje	3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 595	4 478
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg	3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 730	18 801
<b>Summa Övriga</b>			<b>18 035</b>	<b>12 222</b>	<b>1 255</b>	<b>3 555</b>	<b>4 022</b>	<b>0</b>	<b>3 390</b>	<b>0</b>	<b>11 097</b>	<b>42 428</b>
<b>Summa Region Stockholm</b>			<b>591 888</b>	<b>340 556</b>	<b>97 021</b>	<b>30 931</b>	<b>192 512</b>	<b>10 679</b>	<b>9 413</b>	<b>0</b>	<b>341 899</b>	<b>1 407 136</b>

**REGION GÄVLEBORG**

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtare (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr	
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning			
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle	17 178	3 480	3 480	0	0	0	0	0	0	2 845	11 100
Björnmåge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn	78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	0	14 850	16 734
Näringsen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle	31 277	20 400	2 040	0	18 360	0	0	0	0	6 925	25 149
Näringsen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle	85 551	17 985	2 968	0	15 017	0	0	0	0	49 700	75 900
Näringsen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle	91 525	21 208	0	0	21 208	0	0	0	0	10 642	33 437
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle	2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	0	3 150	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle	13 879	3 144	0	0	0	0	0	3 144	0	3 965	0
Sätra 108:22	Folkparksvägen 13	Gävle	3 627	1 170	0	0	0	0	0	1 170	0	1 757	0
<b>Summa Region Gävleborg</b>			<b>324 093</b>	<b>111 580</b>	<b>8 488</b>	<b>0</b>	<b>96 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 454</b>		<b>93 834</b>	<b>162 320</b>

**REGION VÄST**

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtare (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr	
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning			
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal	9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	0	3 600	14 569
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg	9 900	2 879	1 044	0	1 835	0	0	0	0	2 315	16 073
Backa 22:7 <sup>T</sup>	Exportgatan 57 A	Göteborg	7 444	2 205	305	0	1 900	0	0	0	0	1 690	7 890
Backa 22:16 <sup>T</sup>	Exportgatan 55 A	Göteborg	5 835	2 040	190	0	1 850	0	0	0	0	1 075	7 512
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal	8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	0	3 000	19 411
Bosgården 1:32 <sup>O</sup>	Göteborgsvägen 91	Mölndal	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbotoget 4-10	Lerum	19 269	4 039	0	4 039	0	0	0	0	0	4 030	17 177
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda	2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	0	1 470	4 044
<b>Summa Region Väst</b>			<b>68 741</b>	<b>23 109</b>	<b>3 047</b>	<b>6 819</b>	<b>13 243</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>17 180</b>	<b>86 676</b>
<b>SUMMA SVERIGE (kvm)</b>			<b>984 722</b>	<b>475 245</b>	<b>108 556</b>	<b>37 750</b>	<b>302 393</b>	<b>10 679</b>	<b>9 413</b>	<b>6 454</b>		<b>452 913</b>	<b>1 656 132</b>
<b>YTFÖRDELNING SVERIGE (%)</b>					<b>22,8%</b>	<b>7,9%</b>	<b>63,6%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,4%</b>			

**DELÄGDA FASTIGHETER ANDEL 50 %**

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Tomtare (m <sup>2</sup> )	Uthyrningsbar area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr	Taxvärde Kkr	
					Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Utbildning			
Krejären 2 <sup>T</sup>	Östermalmstorg 1,3	Stockholm	1 568	4 919	2 880	300	0	0	1 739	0	0	Expl. fastighet	
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle	9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	0	15 750	0
Norrtull 22:7	Hantverkargatan 27	Gävle	1 251	2 963	302	0	0	0	2 661	0	0	2 385	14 722
Norrtull 24:9	N Slottsgatan 22-24	Gävle	3 636	4 673	0	36	141	0	4 496	0	0	3 778	25 128
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle	559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	0	1 103	6 785
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle	561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	0	938	6 133
Norrtull 23:4	N Kungsgatan 27	Gävle	568	1 394	0	404	0	0	990	0	0	1 041	6 351
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle	1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	0	860	5 586
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle	960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	0	1 777	13 046
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle	1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	0	1 900	12 795
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle	22 900	8 647	0	0	8 647	0	0	0	0	4 900	20 333
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle	39 300	33 911	0	0	33 911	0	0	0	0	25 900	84 188
<b>Summa Delägda (mD)</b>			<b>82 901</b>	<b>80 882</b>	<b>3 182</b>	<b>740</b>	<b>43 007</b>	<b>0</b>	<b>17 838</b>	<b>16 115</b>		<b>60 332</b>	<b>168 030</b>
<b>Summa Delägda (%)</b>					<b>3,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>53,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>22,1%</b>	<b>19,9%</b>			



# Definitioner

## Fastighetsrelaterade

### Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas 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.

## Aktierelaterade

### 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.

# Adresser

## FastPartner AB (publ)

Box 55625  
102 14 Stockholm  
Besöksadress Sturegatan 38  
Tel 08-402 34 60  
Fax 08-402 34 61  
e-post [info@fastpartner.se](mailto:info@fastpartner.se)  
[www.fastpartner.se](http://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  
Besöksadress 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  
Besöksadress Nymärsta kulle 2  
Tel 08-591 215 65  
Fax 08-591 187 28

## FastPartner AB Västberga

Lerkrogsvägen 13  
126 79 Hägersten  
Tel 08-402 34 60  
Fax 08-681 07 06



**FastPartner AB**  
Sturegatan 38  
Box 55625  
102 14 Stockholm

Tel 08-402 34 60  
Fax 08-402 34 61

[info@fastpartner.se](mailto:info@fastpartner.se)  
[www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)