

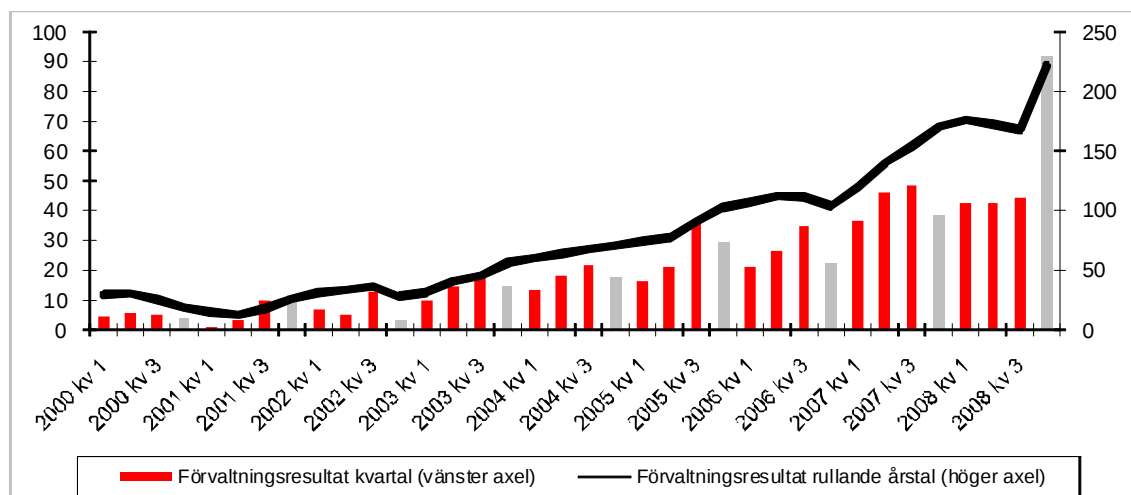


FastPartner

Pressmeddelande 25 februari 2009

BOOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2008

- Förvaltningsresultat: 221,8 (170,0) MSEK, per aktie 4,37 (3,34) kr
- Hyresintäkter: 488,2 (381,5) MSEK
- Resultat per aktie: -1,52 (7,16) kr
- Resultat före skatt: -107,8 (471,7) MSEK, varav fastighetsrörelsen -60,5 (528,0) och övrig finansiell verksamhet -47,3 (-56,3) MSEK
- Resultat efter skatt: -77,1 (363,8) MSEK
- Hela fastighetsbeståndet externt värderat hos DTZ Sweden AB
- Föreslagen utdelning: 1,75 (1,75) kr/aktie



Fakta om FastPartner

Fastpartner är ett 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, forskning, produktion och lager.

Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter deras behov.

Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information, och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Koncernens mål

- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 250 MSEK vid slutet av 2009. **Utfall 2008: 221,8 MSEK**
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15%. **Utfall 2008: -4,8 %**
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65%. **Utfall 2008: 66,2 %**
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till 2,0. **Utfall 2008: 2,7**
- Soliditeten ska uppgå till minst 25%. **Utfall 2008: 32,7 %**

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

Fjärde kvartalet

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen för fjärde kvartalet uppgår till 92,0 (38,4) MSEK. I hyresintäkterna för fjärde kvartalet ingår en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning från en av koncernens fastigheter i Gävle.

Koncernens resultat före skatt för fjärde kvartalet uppgår till -34,5 (7,7) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgår för fjärde kvartalet till - 104,3 (0,0) MSEK. Orealiserad värdeförändring i FastPartners innehav i LinkMed uppgår till -9,2 (-20,5) MSEK. Marknadsvärdering av koncernens räntederivat ger en effekt på resultatet i fjärde kvartalet på - 9,0 (0,0) MSEK. Denna kostnad ingår i de finansiella posterna i förvaltningsresultatet.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår till 4 192,6 (3 943,5) MSEK varav fastigheter under uppförande uppgår till 521,4 (177,9) MSEK.

Inga förvärv eller avyttringar i fastighetsbeståndet har gjorts under kvartal fyra.

Intäkter, kostnader och resultat

FÖRVALTNINGSRESULTATET, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för verksamhetsåret till 221,8 (170,0) MSEK eller 4,37 (3,34) kr/aktie. Nedan visas resultatet i fastighetsrörelsen för de fem senaste kvartalen.

Fastighetsrörelsen

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2008 kvartal 4	2008 kvartal 3	2008 kvartal 2	2008 kvartal 1	2007 kvartal 4
Hyresintäkter mm	175,2*	106,4	105,1	101,5	100,3
Fastighetskostnader	- 47,1	- 28,9	-32,2	- 34,7	-40,2
Driftnetto	128,1	77,5	72,9	66,8	60,1
Överskottsgrad %	73,1	72,8	69,3	65,8	59,9
Central administration	- 4,3	-3,5	-3,9	-3,6	-3,6
Finansiella poster	- 29,8	- 29,7	-26,7	- 21,4	-19,9
Andel i intresseföretags resultat	- 2,0	0,0	0,4	1,0	1,8
Förvaltningsresultat	92,0	44,3	42,7	42,8	38,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-104,3	-115,7	-32,3	- 30,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-12,3	-71,4	10,4	12,8	38,4

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

Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget FastProp Holdings resultat, om -0,6 (4,4) MSEK för räkenskapsåret.

FastPartner har en hyresgaranti till FastProp-koncernen där förpliktelsen vid årets slut uppgår till 17,2 (25,0) MSEK. Hyresgarantin redovisas bland FastPartners eventualförpliktelser.

HYRESINTÄKTERNA uppgick under året till 488,2 (381,5) MSEK. I fjärde kvartalet har FastPartner erhållit en engångsersättning för förtida avflyttning ur en fastighet i Gävle om 67,8 MSEK. FastPartner disponerar nu fastigheten fritt och arbetar med uthyrningen av lokalerna till nya hyresgäster. Förhandlingar pågår med flera potentiella hyresgäster.

I jämförbart bestånd, efter hänsyn tagen till köp och försäljningar samt engångsersättningen ovan, har hyresintäkterna stigit med 29,4 MSEK eller 7,7 %. Ökningen förklaras främst av nyuthyrningar och indexhöjningar. Dessutom arbetar FastPartner aktivt med anpassningar och utveckling av fastigheterna för hyresgästernas räkning, vilket ger ökade hyresintäkter.

HYRESMARKNADEN för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms vara relativt god, trots rådande konjunkturläge. Det som kännetecknar marknaden i slutet av året är en viss tveksamhet och försiktighet hos presumtiva hyresgäster vid nyteckning och förlängning av hyreskontrakt.

Stora delar av FastPartners fastighetsinnehav ligger i företags- och industriområden där hyresmarknaden vanligtvis är relativt stadig, även i konjunktursvängningar. Den oroliga finansmarknaden ger sannolikt större effekter på rena kontorsfastigheter. Dock har FastPartner ännu inte drabbats av något vikande intresse för fastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm.

DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADEN under året uppgick till 91,5 % (90,3)%. Den ekonomiska uthyrningsgraden är justerad för engångsersättningen om 67,8 MSEK som FastPartner erhöll under fjärde kvartalet. Ekonomisk uthyrningsgrad inklusive engångsersättningen blir för året 92,6%.

FASTIGHETSKOSTNADERNA har ökat jämfört med föregående år. Detta beror bland annat på att FastPartner har genomfört ett flertal större underhållsåtgärder, så som omläggning av tak och ventilationsarbeten. Gällande driftkostnaderna har kostnaderna för el och fjärrvärme ökat under året, framför allt beroende på stigande elpriser. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 11,4 MSEK eller 10 % och uppgår till 114,8 (112,7) MSEK.

Fastighetskostnaderna, inklusive fastighetsadministration och marknadsföring, för hela beståndet uppgick till 142,9 (128,8) MSEK för verksamhetsåret.

Finansiella poster

Årets finansiella poster i koncernen uppgick till - 155,0 (-129,2) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter bland annat avseende reversfordringar, samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Koncernens räntekostnader uppgick till -130,0 (-106,6) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnader som belastar övrig finansiell verksamhet under 2008 uppgår till - 8,1 (-13,3) MSEK. Beloppet för fjärde kvartalet uppgår till - 1,7 (-3,3) MSEK.

I de finansiella posterna för fastighetsrörelsen ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -9,0 (0,0) MSEK för 2008.

Koncernens finansiella intäkter under året uppgår till 25,0 (40,4) MSEK. De finansiella intäkterna består till 21,4 (20,4) MSEK av ränteintäkter avseende reversfordringar.

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgår realiserade omvärderingar i finansiella investeringar till -36,3 (-63,0) MSEK varav värdeförändring i innehavet i LinkMed uppgår till -24,6 (-58,0) MSEK. Värdeförändringen i LinkMed-innehavet under fjärde kvartalet uppgår till -9,2 (-20,5) MSEK. Investeringen i LinkMed redovisas till 27,9 (52,5) MSEK per den 31 december 2008. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco.

Realiserad värdeförändring av innehavet i Holmaveien A/S uppgick till 3,9 MSEK. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår vid årets slut till 78,4 (111,7) MSEK.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms även korta placeringar på börsen. Innehaven klassificeras som likvida medel. Vid årets slut uppgick kvarvarande innehav till 24,2 (57,8) MSEK och bestod av placeringar i Sagax. Värdeförändringar i korta placeringar uppgick för året till -8,6 (0,3) MSEK. Innehavet i Öhman Investment avyttrades under året med en realiserad vinst om 1 MSEK. Under året har FastPartner erhållit utdelning från Sagax och LinkTech om totalt 2,2 MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Årets skatt uppgår till 30,7 (-107,9) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade 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.

Under året har FastPartner utnyttjat delar av de underskottsavdrag som fanns vid årets början. Samtidigt har den negativa orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter medfört en upplösning av den uppskjutna skatteskulden. Skatten har också påverkats positivt genom att uppskjuten skatteskuld omräknats till den nya skattesatsen 26,3% som gäller från och med 1 januari 2009.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 32,7 (37,2) %. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 57,9 (194,4) MSEK.

Lånestruktur

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår vid balansdagen till 2 774,6 (2 469,0) MSEK. Av detta belopp avser 1 825,9 MSEK utnyttjad del av de kreditavtal som FastPartner tecknade under 2006 och 2007 hos större svenska banker.

Under året förvärvade FastPartner samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, och tecknade i samband med detta också en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Per bokslutsdatum är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 191,8 MSEK. Denna finansiering löper ut år 2012.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 957,0 MSEK. I detta belopp ingår också övriga lån på totalt 757,0 MSEK. Dessa lån förfaller under 2009 och är därför klassificerade som kortfristig skuld till kreditinstitut per balansdagen. Under första halvåret 2009 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2008.

Lånestruktur per 2008-12-31

	Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 31 dec 2008 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 31 dec 2008 (MSEK)	Låneavtalets löptid
	1 500,0	1 361,0	139,0	2011
	1 700,0	656,6	1 043,4	2012
	757,0	757,0	0,0	2009
Totalt	3 957,0	2 774,6	1 182,4	-

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 2 774,6 (2 469,0) MSEK var per 31 december 2008 3,4 % (4,8%).

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden främst under senare delen av 2008 har FastPartner valt att i stor utsträckning lägga kreditportföljen med STIBOR 1W (sju dagar) som bas, vilket ger lägsta möjliga ränta. FastPartner har inga lån med en räntebindningstid som överstiger ett år.

Under fjärde kvartalet sänkte Riksbanken reporäntan vid tre tillfällen, med totalt 2,75 procentenheter. Vid årets slut uppgick reporäntan till 2,0%.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 210,6 (173,5) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgår till 142,4 (177,8) MSEK. Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av att engångsersättningen om 67,8 MSEK fakturerades i december 2008, medan betalning erhålles under första kvartalet 2009, vilket innebär en tillfälligt ökad kapitalbindning över årsskiftet.

Förändringen i likvida medel uppgår för året till – 122,1 (- 71,8) MSEK och förklaras främst av investeringar i fastighetsbeståndet, utbetald utdelning och ovannämnda engångsersättning.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av året 83 (82) fastigheter, varav 68 finns i Stockholm. I Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter och i region Väst finns sju fastigheter.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2008 har FastPartner förvärvat samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB som äger tomträtten till fastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm. FastPartner ägde sedan tidigare 50% av bolaget. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fastigheten utgör en projektfastighet och värderas till anskaffningsvärde vid årets slut. Se även avsnitt Projektfastigheter nedan.

Inga förvärv har skett under fjärde kvartalet. Inga avyttringar har skett under året.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2008 1/10-31/12	2007 1/10-31/12	2008 1/1-31/12	2007 1/1-31/12	2008 1/1-31/12 **
Driftnetto % *	6,5	6,2	7,6	7,4	9,3
Överskottsgrad %*	56,2	56,9	66,0	66,2	70,7
Ekonomisk uthyrningsgrad % *	91,5	89,8	91,5	90,3	92,6
Hyresvärde, kr/kvm *	1 018,6	954,8	980,1	907,6	1 120,5
Fastighetskostnader, kr/kvm * inkl fastighetsadm & marknföring	390,1	338,4	295,9	272,4	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm *	542,0	519,0	601,0	547,2	729,4

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period. Engångsersättningen om 67,8 MSEK är exkluderad ur 2008 års siffror.

** Kolumnen visar alla nyckeltal inklusive engångsersättningen om 67,8 MSEK.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts 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 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. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår vid 31 december 2008 till 4 192,6 (3 943,5) MSEK och grundar sig på DTZs värdering av hela fastighetsbeståndet.

Årets orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -282,3 MSEK (357,9). Därav avser -168,7 MSEK beståndet i Stockholm och -100,0 MSEK beståndet i Gävle. Orealiserad värdeförändring under 2008 för region Väst uppgår till -13,6 MSEK. Värdeförändringen i fastigheterna under 2008 beror främst på att avkastningskravet har ökat. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela fastighetsbeståndet till 8%.

Under fjärde kvartalet uppgår värdeförändringar i förvaltningsfastigheter till -104,3 (0) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	3 943,5
+ Förvärv av nya fastigheter	254,9
+ Investeringar	276,5
– Försäljningar	-
+/-Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-282,3
Bokfört värde vid årets slut inkl fastigheter under uppförande	4 192,6

FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE / PROJEKTFASTIGHETER

På balansdagen uppgår fastigheter under uppförande i koncernen till 521,4 (177,9) MSEK. Av de totala projekten uppgår projektfastigheten Krejaren vid Östermalmstorg till 371,8 (0,0) MSEK. Resterande projekt omfattar till cirka 114 MSEK ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i Västberga. I FastPartners förvaltningsområde Lunda/Spånga pågår vid årets slut projekt om cirka 21 MSEK. I Gävle pågår bland annat en tillbyggnad i fastigheten Sättra 64:5 som inrymmer en skola.

Under året har investeringarna i fastighetsbeståndet uppgått till 276,5 (163,5) MSEK. Dessa investeringar avser till 116,9 MSEK den pågående byggnationen av den nya fastigheten vid Krejaren, Östermalmstorg i Stockholm. Övriga investeringar under året avser bland annat ombyggnation för flera hyresgästers räkning i Lunda/Spånga, färdigställandet av ett höglager i Gävle och anpassningar i Postens lokaler i Söderhamn. Dessutom pågår kontinuerliga investeringar för hyresgästerna i Västberga. Under kvartal fyra uppgår investeringar i befintliga fastigheter inklusive Krejaren till 90,7 MSEK.

PROJEKTFASTIGHETEN KREJAREN

FastPartner äger från och med den 1 april 2008 hela tomträtten till fastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm. En helt ny fastighet skall uppföras på platsen, och under våren 2008 slutfördes rivningsarbetena. 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. Ähléns har tecknat ett tioårigt hyresavtal för samtliga handelsytor i fastigheten. Inflyttning beräknas ske med start i slutet av 2009.

Vid årets slut värderas projektfastigheten till anskaffningsvärde i enlighet med gällande redovisningsprinciper. Värdet uppgår till 371,8 MSEK. Från och med kvartal 1 2009 skall, enligt IAS 40, även fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde.

KONTRAKTSPORTFÖLJ

Kontraktsportföljen för det kommersiella fastighetsbeståndet har ökat till 1 902,5 (1 425,9) MSEK och har en genomsnittlig löptid på 4,4 (3,6) år. Nedan beskrivs orderstocken per region.

Kontraktsportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Orderstock, MSEK	Löptid, år	Yta, kvm
Stockholm	1 696,8	4,6	341 800
Gävleborg	172,7	3,9	118 796
Väst	33,0	2,1	22 399
Totalt	1 902,5	4,4	482 995

Kontraktsportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 12,4 (10,5) MSEK.

Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

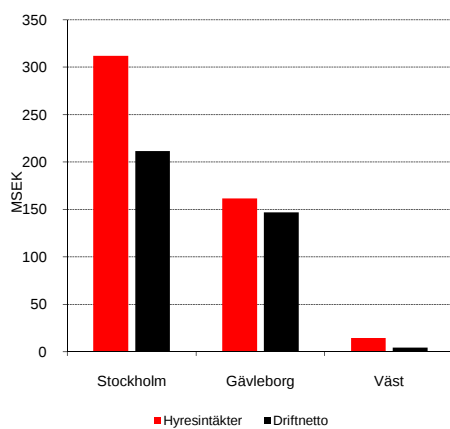
Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2009	55,2	206	12 %
2010	89,6	150	21 %
2011	72,9	117	17 %
2012	50,3	73	12 %
2013 >	162,7	58	38 %
Totalt	430,7	604	100 %

Fastighetsbeståndet per 2008-12-31

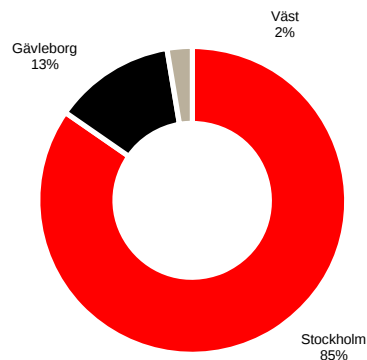
Region	Antal fastig- heter	Yta tkvm	Hyres- intäkter MSEK	Intäkt kr/ kvm	Fastighets- kostn MSEK	Kostn kr/ kvm	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyres- värde MSEK
Stockholm	67	341,8	312,0	912,8	100,4	293,8	211,6	3 549,7	6,9 %	356,2
Gävleborg	8	118,8	94,0	791,2	14,8	124,6	79,2	532,6	14,9 %	101,7
Väst	8	22,4	14,4	642,9	10,0	446,4	4,4	110,3	3,8 %	17,1
Summa	83	483,0	420,4	870,4	125,2	259,2	295,2	4 192,6	7,9 %	475,0
Engångser sättning			67,8				67,8			67,8
Fastighetsadministration & marknadsföring							- 17,7			
Totalt			488,2				345,3			542,8

Nyckeltalen för region Gävleborg exkluderar engångsersättningen om 67,8 MSEK för förtida utflyttning ur en av regionens fastigheter. Engångsersättningen redovisas på separat rad.

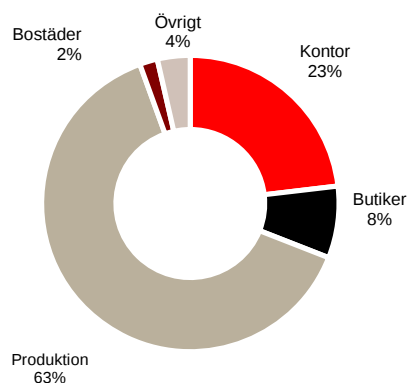
Hyresintäkter och driftnetto per region



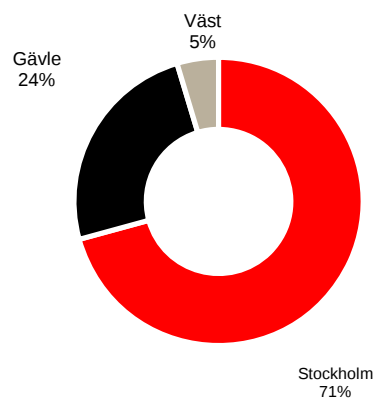
Bokfört värde per region



Ytor per lokaltyp



Ytor per region



Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2007 och i delårsrapporterna under 2008.

Vad gäller kreditmarknaden har Interbankmarknadens marginaler under fjärde kvartalet normaliserats och återgått till en nivå omkring 20 – 30 punkter mot STIBOR. Riksbankens sänkning av styrräntan har inneburit en stor sänkning av bolagets räntekostnader i slutet av fjärde kvartalet.

Vad gäller hyresmarknaden har riskerna ökat med anledning av att vissa av våra hyresgäster kan komma att få problem i takt med en allt kraftigare inbromsning av konjunkturen. Detta kommer FastPartner att möta med ett allt intensivare samarbete med våra hyresgäster i syfte att tidigt hitta lösningar som gynnar alla parter.

Transaktioner med närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartner- koncernen genomförts till marknadsmässiga villkor.

Medarbetare

Koncernen hade vid årets utgång 30 (29) anställda, varav 12 (12) kvinnor och 18 (17) män. Av samtliga anställda är 29 (28) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter årets utgång

Den 11 februari 2009 fattade Riksbankens direktion beslut om att sänka Repo-räntan till 1,0%. Då större delen av FastPartner-koncernens lån löper med korta räntebindningstider får detta positiv effekt på koncernens räntekostnader och kassaflöde redan under första kvartalet 2009.

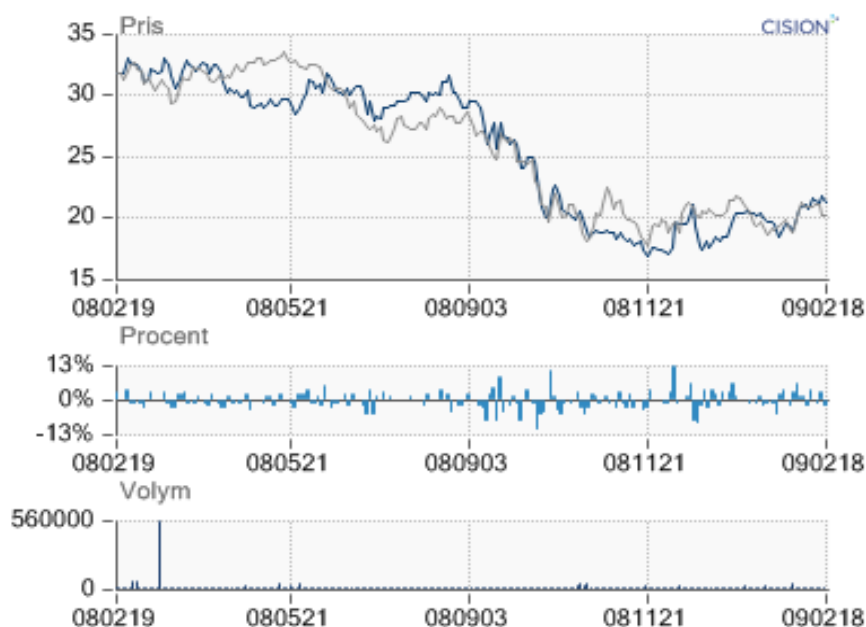
Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 220,1 (231,3) MSEK och resultatet före skatt till 38,1 (62,3) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. I april utbetalades utdelning till bolagets aktieägare med 88,9 MSEK (1,75 kr/aktie). Per den 31 december 2008 uppgick likvida medel till 25,3 (115,6) MSEK.

Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006, då OMXs nordiska börs öppnades, är aktien noterad på Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2008 äger 75,4 %. Kursutvecklingen samt handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp av aktier

Under året har FastPartner återköpt 24 100 egna aktier. Inga aktier återköptes i fjärde kvartalet. Innehavet uppgår vid årets utgång till 2 943 212 aktier. Antal återköpta aktier motsvarar 5,5% av totalt antal utgivna aktier.

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

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.1 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Årsstämma 2009

FastPartners årsstämma kommer att hållas den 22 april 2009 klockan 16.00 på Scandic Sergel Plaza, adress Brunkebergs torg 9 i Stockholm.

Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 (1,75) kr/aktie.

Styrelsen och Verkställande direktören har godkänt denna bokslutskommuniké som omfattar perioden 1 januari – 31 december 2008 för publicering den 25 februari 2009.

Stockholm den 25 februari 2009

*Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 feb 2009 kl 13.00.

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

eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Kalendarium

Årsredovisningen för 2008 beräknas distribueras till aktieägarna i slutet av mars, då den också kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

Delårsrapport per 31 mars 2009	22 april 2009
Årsstämma 2009	22 april 2009
Delårsrapport per 30 juni 2009	27 augusti 2009
Delårsrapport per 30 september 2009	22 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	25 februari 2010

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 25 februari 2009

Deloitte AB

Tommy Mårtensson

Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning i sammandrag	2008	2007	2008	2007
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	175,2	100,3	488,2	381,5
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-20,1	-17,3	-62,1	-56,0
Reparation och underhåll	-15,7	-14,5	-37,2	-32,1
Fastighetsskatt	-2,6	-3,3	-12,0	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,9	-3,1	-13,9	-12,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,8	-2,0	-17,7	-16,3
Driftnetto	128,1	60,1	345,3	252,7
Central administration	-4,2	-3,6	-15,2	-14,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-104,3	0,0	-282,3	357,9
Andel i intresseföretags resultat	-2,0	1,8	-0,6	4,4
Resultat före finansiella poster	17,6	58,3	47,2	600,9
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	9,1	7,9	25,0	40,4
Finansiella kostnader	-32,7	-31,0	-130,0	-106,6
Värdeförändring finansiella instrument	-28,5	-27,5	-50,0	-63,0
Resultat före skatt	-34,5	7,7	-107,8	471,7
Skatt	-5,9	10,0	30,7	-107,9
Resultat efter skatt	-40,4	17,7	-77,1	363,8

Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat/aktie kr	-0,80	0,35	-1,52	7,16
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 792 100	50 768 000	50 792 100
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 813 050	50 773 125	50 838 275

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

Koncernens balansräkning i sammandrag	2008-12-31	2007-12-31
Belopp i MSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 671,2	3 765,6
Fastigheter under uppförande	521,4	177,9
Maskiner och inventarier	2,2	2,0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 194,8	3 945,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	311,9	394,4
Summa anläggningstillgångar	4 506,7	4 339,9
Kortfristiga fordringar	170,7	92,3
Likvida medel	28,5	150,6
Summa omsättningstillgångar	199,2	242,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 705,9	4 582,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive årets resultat	906,1	1 072,8
Summa eget kapital	1 537,9	1 704,6
Uppskjuten skatteskuld	210,1	243,8
Skulder till kreditinstitut	2 017,6	2 469,0
Övriga långfristiga skulder	3,3	1,3
Summa långfristiga skulder	2 231,0	2 714,1
Skulder till kreditinstitut	757,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	98,5	88,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81,5	76,1
Summa kortfristiga skulder	937,0	164,1
Summa skulder	3 168,0	2 878,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 705,9	4 582,8

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2008	2007	2008	2007
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10- 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	-34,5	7,7	-107,8	471,7
Justeringsposter	129,5	24,1	324,9	-294,1
Betald/erhållen skatt	-0,9	0,0	-6,5	-4,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	94,1	31,8	210,6	173,5
Förändring i rörelsekapital	-90,6	23,0	-68,2	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,5	54,8	142,4	177,8
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheter	-90,7	-79,2	-531,4	-403,0
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2,3	1,2	-29,3	-11,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1,8	0,0	30,8	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91,2	-78,0	-529,9	-414,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande och lösen av lån	34,4	45,9	307,7	255,6
Förändring av långfristiga fordringar	-1,7	-10,2	47,3	-2,4
Utdelning	0,0	0,0	-88,9	-81,4
Återköp av aktier	0,0	-1,5	-0,7	-6,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32,7	34,2	265,4	165,1
Periodens kassaflöde	-55,0	11,0	-122,1	-71,8
Likvida medel vid periodens ingång	83,5	139,6	150,6	222,4
Likvida medel vid periodens slut	28,5	150,6	28,5	150,6

Förändring i eget kapital	2008	2007	2008	2007
Belopp i MSEK	1/10- 31/12	1/10- 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1578,3	1688,4	1704,6	1428,9
Utdelning	0,0	0,0	-88,9	-81,4
Återköp egna aktier	0,0	-1,5	-0,7	-6,7
Periodens resultat	-40,4	17,7	-77,1	363,8
Vid periodens slut	1 537,9	1 704,6	1 537,9	1 704,6

Finansiella nyckeltal	2008	2007	2008	2007
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	-	-	221,8	170,0
Eget kapital/aktie, SEK	-	-	30,3	33,6
Avkastning på eget kapital % *	-10,4	4,2	-4,8	23,2
Avkastning på totalt kapital % *	-0,2	3,4	0,5	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,1	2,7	2,7
Soliditet %	-	-	32,7	37,2

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag		2008	2007	2008	2007
Belopp i MSEK		1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hyresintäkter		54,1	97,3	220,1	231,3
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-9,7	-10,6	-36,1	-30,2
Reparation och underhåll		-12,8	-8,7	-20,7	-16,6
Fastighetsskatt		-1,6	-2,2	-7,6	-7,8
Tomträttsavgälder/arrenden		-1,3	-0,8	-5,9	-5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring		-2,3	-3,4	-15,0	-15,0
Driftnetto		26,4	71,6	134,8	155,9
Central administration		-2,2	1,0	-12,1	-10,1
Resultat före finansiella poster		24,2	72,6	122,7	145,8
<i>Finansiella poster</i>					
Försäljning aktier och andelar		-1,4	0,0	3,9	-5,5
Övriga finansiella poster		-29,0	-31,5	-88,5	-78,0
Resultat före skatt		-6,2	41,1	38,1	62,3
Skatt		-9,2	-36,8	-27,9	-42,7
Resultat efter skatt		-15,4	4,3	10,2	19,6

Moderföretagets balansräkning i sammandrag		2008-12-31	2007-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		1,6	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar		1,6	1,2
Andelar i koncernföretag		1 817,0	1 653,8
Fordringar hos koncernföretag		2 556,4	2 624,4
Andra långfristiga fordringar		178,3	224,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar		119,0	183,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 670,7	4 686,1
Summa anläggningstillgångar		4 672,3	4 687,3
Kortfristiga fordringar		150,5	33,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18,4	17,8
Likvida medel		25,3	115,6
Summa omsättningstillgångar		194,2	167,3
SUMMA TILLGÅNGAR		4 866,5	4 854,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver		628,8	628,8
Balanserad vinst		336,3	487,5
Summa eget kapital		965,1	1 116,3
Skulder till kreditinstitut		1 495,3	2 242,0
Skulder till koncernföretag		1 483,1	1 342,7
Övriga långfristiga skulder		4,1	2,0
Summa långfristiga skulder		2 982,5	3 586,7
Skulder till kreditinstitut		757,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder		84,5	78,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77,4	73,4
Summa kortfristiga skulder		918,9	151,6
Summa skulder		3 901,4	3 738,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 866,5	4 854,6

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

DRIFTNETTO: Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %: Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

FASTIGHETSKOSTNADER: Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

FÖRVALTNINGSRESULTAT: Resultat före skatt i fastighetsrörelsen med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

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

JÄMFÖRBART BESTÅND: Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

ÖVERSKOTTSGRAD, %: Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, % : Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %: Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR: Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

SOLIDITET (%): Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

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

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

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

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

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

Org nr: 556230-7867
Säte: Stockholm
E-mail: info@fastpartner.se