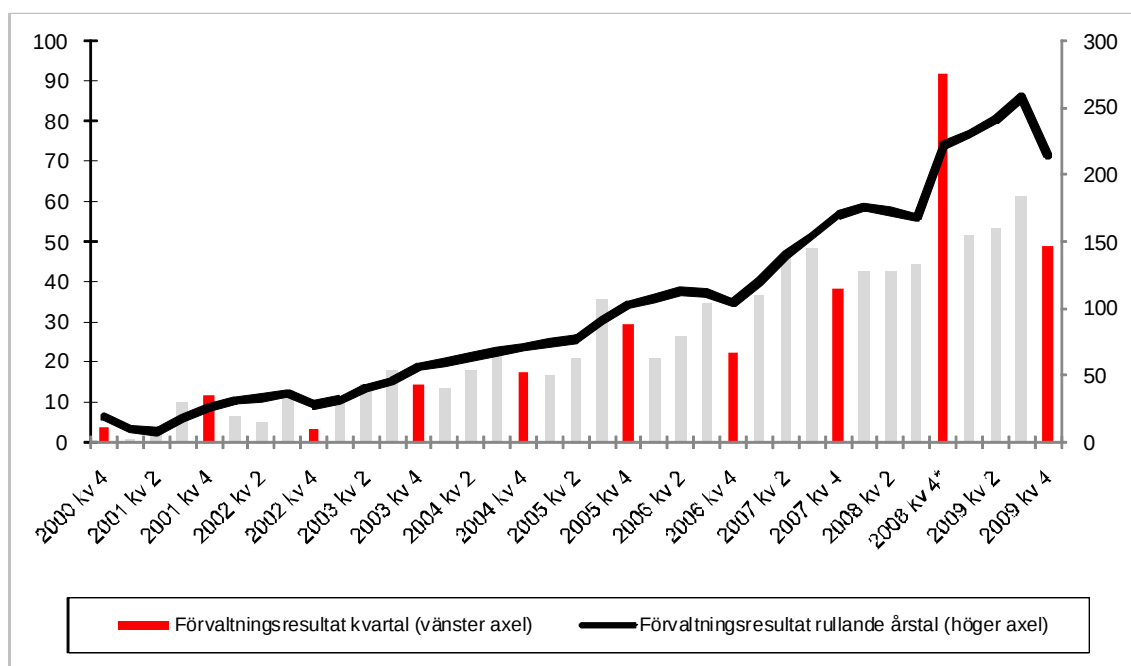




FastPartner

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2009

- Resultat före skatt och värdeförändringar avseende fastigheter ökade med 50,4% till 262,5 (174,5) MSEK.
- Hyresintäkterna för perioden januari – december 2009 uppgick till 410,9 (488,2) MSEK. Minskningen av hyresintäkterna förklaras av att 2008 års hyresintäkter inkluderade en engångsersättning om 67,8 MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 214,7 (221,8) MSEK, per aktie 4,23 (4,37) kr. Minskningen om -3,2% förklaras av att 2008 års förvaltningsresultat inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK. Justerat för denna engångsersättning ökade förvaltningsresultatet med 60,7 MSEK eller 39,4 %.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 4 428,8 (4 192,6) MSEK. Resultatet har belastats med -87,1 (-282,3) MSEK i orealiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet är externt värderat hos DTZ Sweden AB.
- Resultat efter skatt var 34,6 (-77,1) MSEK och per aktie 0,68 (-1,52) kr. Förbättringen, 111,7 MSEK, förklaras främst av lägre negativa värdeförändringar avseende fastigheter och lägre räntekostnader.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2 (1,75) kr per aktie.
- **Styrelsen har fastställt ett nytt mål för rullande årligt förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012.**



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

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

Intäkter, kostnader och resultat – för fjärde kvartalet 2009 i korthet

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 48,8 (92,0) MSEK eller 0,96 (1,81) kr/aktie. Resultatminskningen förklaras framförallt av att förvaltningsresultatet föregående år inkluderar en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning ur en fastighet i Gävle. Rensat för denna engångsersättning ökade förvaltningsresultatet med 24,6 MSEK, eller 101,7%.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -16,8 (-104,3) MSEK.

Periodens resultat efter skatt ökade till 1,0 (-40,4) MSEK. Resultatförbättringen trots ovannämnda engångsersättning föregående år förklaras främst av lägre negativa värdeförändringar avseende fastigheter och bättre finansiella poster.

Intäkter, kostnader och resultat – år 2009

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för året till 214,7 (221,8) MSEK eller 4,23 (4,37) kr/aktie. I föregående års förvaltningsresultat ingår ovannämnda engångsersättning om 67,8 MSEK. Rensat för denna engångsersättning ökade förvaltningsresultatet med 60,7 MSEK, eller 39,4%. Resultatökningen förklaras framförallt av lägre räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -87,1 (-282,3) MSEK.

Årets resultat efter skatt ökade till 34,6 (-77,1) MSEK. Resultatförbättringen trots ovannämnda engångsersättning föregående år förklaras främst av lägre negativa värdeförändringar avseende fastigheter och bättre finansiella poster.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2009 kvartal 4	2009 kvartal 3	2009 kvartal 2	2009 kvartal 1	2008 kvartal 4
Hysesintäkter mm	104,7	99,1	102,7	104,4	175,2*
Fastighetskostnader	-43,7	-29,9	-35,2	- 37,9	- 47,1
Driftnetto	61,0	69,2	67,5	66,5	128,1
Överskottsgrad %	58,3	69,8	65,7	63,7	73,1
Central administration	-4,4	-3,8	-3,4	- 4,5	- 4,3
Finansiella poster	-5,8	-4,2	-11,9	- 11,5	- 29,8
Andel i intresseföretags resultat**	-2,0	0,0	1,0	1,0	- 2,0
Förvaltningsresultat	48,8	61,2	53,2	51,5	92,0
Värdeförändringar fastigheter	-16,8	-14,1	-39,4	- 13,2	- 104,3
Resultat efter finansiella poster	32,0	47,1	13,8	38,3	- 12,3

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

** Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget FastProp Holding AB:s resultat.

Intäkter

Hysesintäkterna för 2009 uppgick till 410,9 (488,2) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period förra året på -77,3 MSEK. Minskningen beror framförallt på att intäkterna föregående år inkluderade en engångsersättning om 67,8 MSEK för förtida avflyttning ur en fastighet i Gävle. Detta hyresbortfall har kompenseras av en mängd nyuthyrningar där fastigheten Riksby 1:13 i Bromma står för den enskilt största hyresökningen jämfört med föregående år.

Hysesmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms som relativt stabil och intresse finns för företagets lokaler. Nyteckning och förlängning av befintliga kontrakt sker löpande på en mer stabil grund än under slutet av förra året och inledningen av 2009. Det har funnits en något avvaktande inställning beroende på konjunkturen under 2009 men de flesta hyresgäster har en positiv syn på sin verksamhet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2009 till 91,3 (91,5)%. Den ekonomiska uthyrningsgraden för föregående år är justerad för ovannämnda engångsersättning.

Fastighetskostnader

Drift-, reparations- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt -146,7 (-142,9) MSEK för 2009. Ökningen förklaras bland annat av en inledningsvis rätt så kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. Dessutom har FastPartner övertagit driftansvaret för två fastigheter jämfört med föregående år.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har fortsatt utvecklats negativt under året vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -87,1 (-282,3) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna var 7,8%. Det lägre avkastningskravet förklaras av att FastPartner har pågående projekt där hyresintäkterna från merparten av projekten kommer att för första gången erhållas under kvartal 4 2010.

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till 10,8 (-155,0) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter bland annat avseende reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Finansiella intäkter under året uppgick till 23,3 (25,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 14,1 (14,9) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick till -61,0 (-130,0) MSEK. Till största delen utgörs de finansiella kostnaderna av räntekostnader för koncernens lån. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens finansiella kostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna.

Koncernens värdeförändring av finansiella instrument uppgick till 48,5 (-50,0) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -0,2 (-9,0) MSEK för året. I posten ingår även orealiserade omvärderingar av koncernens övriga finansiella verksamhet om 48,7 (-44,9) MSEK av vilka värdeförändringen av innehavet i LinkMed utgör 41,0 (-24,6) MSEK och värdeförändringen av FastPartners kortsiktiga placering i Sagax utgör 6,2 (-8,6) MSEK.

Per den 31 december 2009 redovisas investeringen i LinkMed till 101,0 (25,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 155,0 (79,0) MSEK. FastPartners kortfristiga placeringar utgörs av ett innehav i det börsnoterade bolaget Sagax. Detta innehav klassificeras från och med detta räkenskapsår som kortfristig placering jämfört med likvida medel föregående år. För att få jämförbarhet har 2008 års siffror ändrats. Vid årets slut uppgick kvarvarande innehav till 28,3 (24,2) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Årets skatt uppgår till -140,8 (30,7) MSEK. Skatten utgörs främst av bortskrivning av uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK och uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att merparten av skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas ej den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 angående ändringar i rätten till avdrag i inkomstslaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag, har redovisad uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK hänförlig till beräknade kapitalförluster på handelsbolagsandelar bortskrivits per 2009-06-30 och har således påverkat årets resultat negativt. Beslutet innebär att kapitalförluster på andelar i svenska handelsbolag bara får dras av mot kapitalvinster på sådana andelar. Rätten till avdrag har således begränsats. Bortskrivningen av den uppskjutna skattefordran är ej kassaflödespåverkande.

Den 14 december 2009 antog regeringen det Lagrådsremiss förslag om att skattefria kapitalvinster på vissa handelsbolagsandelar samt förslag om att negativa justerade anskaffningsutgifter på sådana andelar skall återföras till beskattning. I och med att lagförslaget i lagrådsremissen blev verkligt innebar det en uppskjuten skattekostnad för FastPartner om -15,4 MSEK. Denna skatt är ej kassaflödespåverkande i år utan kommer att lösas upp och betalas under de kommande tio åren.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 211,0 (186,4) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgår till 275,5 (118,2) MSEK. Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av att engångsersättningen om 67,8 MSEK fakturerades i december 2008, medan betalning erhöles under första kvartalet 2009. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 56,7 (-146,3) MSEK. Förbättringen om 203 MSEK förklaras främst av ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten till vilket delvis ovannämnda engångsersättning bidragit.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 87 (83) fastigheter, varav 70 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner nio fastigheter och i region Väst åtta fastigheter. FastPartner äger dessutom 11 fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 491 109 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 349 914 kvadratmeter, Gävleborg 118 796 kvadratmeter och Väst 22 399 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 78 075 kvadratmeter i Gävleborg.

Fastigheten Krejaren 2, i region Stockholm och fastigheten Andersberg 14:32 är projektfastigheter och har i dagsläget ingen uthyrningsbar area.

Det totala fastighetsbeståndet består till 63% av produktion och lager, 23% av kontor, 8% av butiker samt 6% bostäder och övrigt.

Förvärv och avyttringar

Under fjärde kvartalet har FastPartner förvärvat 100% av aktierna i Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB som äger fastigheterna Oljan 2 och Bensinen 6 i Täby. Fastigheterna är på 6 199 kvadratmeter och är fullt uthyrda. Förvärvet av bolaget Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB har definierats som ett tillgångsförvärv.

Under fjärde kvartalet har FastPartner tecknat avtal om att sälja 100% av aktierna i Capital Hotel AB som äger fastigheten Particentralen 8 i Årsta. Försäljningen ger en realisationsvinst för FastPartner om 3 MSEK. Frånträdet av fastigheten sker den 1 januari 2010.

Under tredje kvartalet har FastPartner förvärvat 60% av aktierna i Cvore AB. Cvore AB har genom sitt helägda dotterbolag förvärvat fastigheten Etuiet 85 i Linköping för 21,1 MSEK. Fastigheten är på 1 915 kvadratmeter och är fullt uthyrd. Förvärvet av bolaget Cvore AB har definierats som ett tillgångsförvärv.

Under andra kvartalet förvärvade FastPartner fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle för 3,2 MSEK. På fastigheten uppförs en logistikanläggning till Panaxia som har tecknat hyreskontrakt för hela fastigheten.

Under första kvartalet avyttrade FastPartner del av fastigheten Högsbo 2:3 i Göteborg. Avyttringen skedde i bolagsform och genererade en positiv resultatpåverkan om 3,6 MSEK.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2009 1/10-31/12	2008 1/10-31/12	2009 1/1-31/12	2008 1/1-31/12	2008 1/1-31/12 **
Driftnetto % *	6,5	6,5	7,1	7,6	9,3
Överskottsgrad %*	58,3	56,2	64,3	66,0	70,7
Ekonomisk uthyrningsgrad % *	91,0	91,5	91,3	91,5	92,6
Hyresvärde, kr/kvm *	975,0	1 018,5	954,4	980,1	1 120,5
Fastighetskostnader, kr/kvm * inkl fastighetsadm & marknföring	355,9	390,1	298,7	295,9	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm *	531,3	542,0	572,6	601,0	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.

Fastigheter under uppförande / projektfastigheter

Den 31 december 2009 uppgick fastigheter under uppförande till 613,1 (371,8) MSEK, och tillsammans med övriga pågående projekt i koncernen, till 646,3 (521,4) MSEK. Av de totala projekten är Krejaren 2 vid Östermalmstorg och Andersberg 14:32 i Gävle de större investeringsprojekten. Resterande projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Jämförelsesiffran i balansräkningen för Fastigheter under uppförande har justerats så att den endast innefattar fastigheter under uppförande och ej pågående projekt i befintliga fastigheter.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgår under året till 266,1 (276,5) MSEK. Av detta utgör ca 228 MSEK byggnationerna av fastigheten Krejaren 2, vid Östermalmstorg i Stockholm och fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle. Av resterande nedlagda belopp utgör investeringar för hyresgästerna i Västberga ca 13 MSEK och Lunda/Spånga ca 16 MSEK.

Projektfastigheterna Krejaren 2 och Andersberg 14:32

I Krejaren 2 vid Östermalmstorg är stommen klar och taket är tätt. Fasader med fasadglas och puts var till stor del klara vid årsskiftet. Ähléns tillträdde sina handelsytor i januari 2010 och varuhuset kommer att öppnas i mars 2010. Fastigheten kommer att certifieras enligt Green Building, vilket innebär en miljövänlig byggnad med låg energiförbrukning. Energiförbrukningen är minst 25% lägre än de svenska kraven. Under kvartal 4 tecknades avtal med Segulah om drygt 1 000 kvadratmeter och i januari 2010 tecknade Swedbank avtal om 700 kvadratmeter. Intresset för övriga kontorsytor och bostäder är mycket stort. Fastigheten delas i två fastigheter, en kommersiell del och en bostadsdel som kommer att ägas av en bostadsrättsförening.

I fastigheten Andersberg 14:32 har FastPartner uppfört ett logistikcentrum åt Panaxia. Fastigheten ligger i Ersbo i Gävle direkt intill E4:an i bästa logistikläge. Byggnaden omfattar 2 700 m2 och fastigheten är på totalt 21 000 m2. Panaxia är sedan tidigare hyresgäst i fastigheten Riksby 1:13 i Bromma. Inflyttning har skett under januari 2010.

Kontraktsportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Löptid, år	Yta, kvm
Stockholm	1 495,6	2,2	349 900
Gävleborg	238,1	2,2	118 800
Väst	40,7	1,9	22 400
Totalt	1 774,4	2,2	491 100

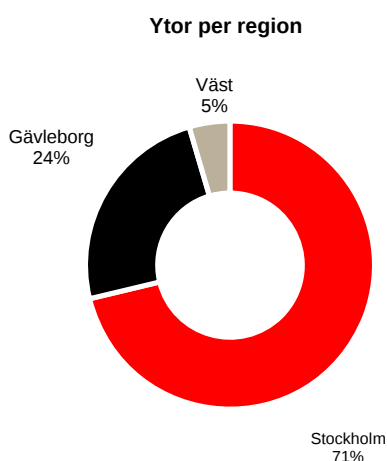
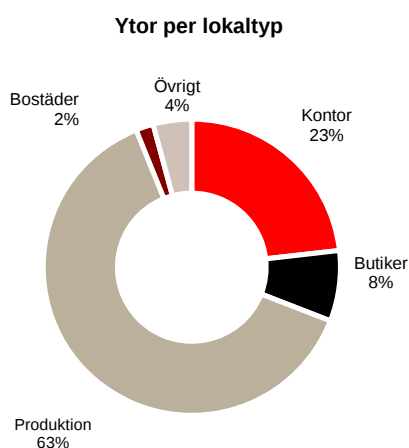
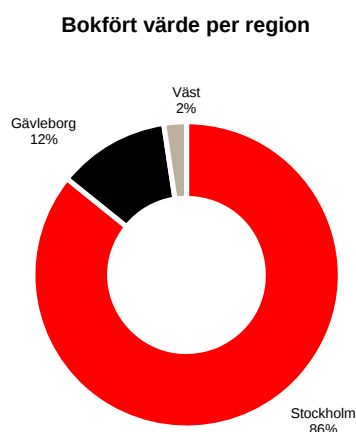
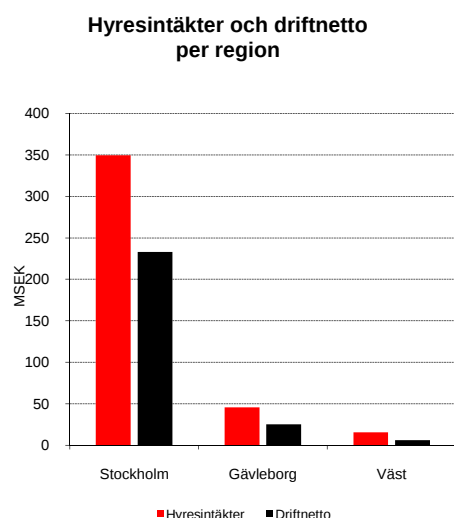
Kontraktsportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 11,8 (12,4) MSEK.

Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2010	52,1	195	13,9%
2011	72,2	157	19,2%
2012	63,1	118	16,8%
2013	28,0	63	7,5%
2014 >	159,7	57	42,6%
Totalt	375,1	590	100,0%

Fastighetsbeståndet per 2009-12-31

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	70	349,9	349,5	998,9	116,4	332,8	233,1	3 800,1	7,5 %	396,7
Gävleborg	9	118,8	45,8	385,5	20,6	173,4	25,2	523,0	5,0 %	55,1
Väst	8	22,4	15,6	696,4	9,7	432,9	5,9	105,7	5,5 %	16,9
Summa	87	491,1	410,9	836,7	146,7	298,8	264,2	4 428,8	7,1 %	468,7



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. FastPartner har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit det oberoende värderingsinstitutet DTZ Sweden AB värdera samtliga förvaltningsfastigheter per 2009-12-31.

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 egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys 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. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om 7,8% på verkligt kassaflöde.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2009 till 4 428,8 (4 192,6) MSEK och grundar sig på DTZs värdering av hela fastighetsbeståndet.

Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -87,1 (-282,3) MSEK. FastPartner har sedan första kvartalet 2008 skrivit ner sina fastigheter med ca -370 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	4 192,6
+ Förvärv av nya fastigheter	58,3
+ Investeringar	266,1
– Försäljningar	-1,1
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-87,1
Bokfört värde per 091231 inkl fastigheter under uppförande	4 428,8

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 1 483,7 (1 537,9) MSEK. Det egna kapitalet har minskat med -54,2 MSEK till följd av fallande marknadsvärden på fastigheter, bortskrivning av skattefordran samt utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 31 december 2009 till 2 997,0 (2 774,6) MSEK.

Sedan den 1 april 2008 äger FastPartner AB samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, och har i anslutning till detta tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Per 31 december 2009 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 362,5 (191,8) MSEK. Denna finansiering löper ut under sommaren 2010 och är därför klassificerad som kortfristig skuld i bokslutet. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansieringen av denna kredit.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 591,5 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 398,2 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2009.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 2 997,0 (2 774,6) MSEK var per 31 december 2009 1,7 (3,4)%.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2009.

Lånestruktur per 2009-12-31

	Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 31 december 2009 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 31 december 2009 (MSEK)	Låneavtalets löptid
	490,7	399,2	91,5	2010
	1 850,8	1 782,2	68,6	2011
	1 250,0	815,6	434,4	2012
Totalt	3 591,5	2 997,0	594,5	

FastPartner arbetar aktivt med bolagets finansiering och försöker på ett optimalt sätt anpassa finansieringsstrategin till varje förändring i kreditmarknaden. Det är fortfarande FastPartners bedömning att konjunkturåterhämtningen kommer att vara mycket måttlig, vilket innebär att vi får behålla relativt låga styrräntor under huvuddelen av innevarande år. Detta medför att bolaget fortsätter att i huvudsak finansiera sig på korta löptider med STIBOR 30 - 90 dagar som bas.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 29,6 (32,7)%. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 116,8 (57,9) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2008 och i delårsrapporterna under 2009.

Styrräntan har planat ut på nivå 25 punkter och en viss justering uppåt kan väntas under kvartal 3 och 4 med i storleksordningen 25 – 50 punkter. Det finns dock ingen anledning att frånga den nuvarande räntestrategin med i huvudsak korta bindningstider med STIBOR 30 – 90 dagar som bas.

Hyresmarknaden är fortsatt stram och beslutsprocesserna vid nyuthyrning fördröjs. Det är dock vår bedömning och känsla att konjunkturen har bottnat och en viss återhämtning kan ses i Asien. Dock fortsätter trenden med ytterligare kostnadsbesparingar inom industrin vilket för FastPartners del innebär att våra hyresgäster ser över sina lokalbehov vilket i vissa fall gör att vissa ytor friställs. Samtidigt ökar även rörligheten på marknaden vilket skapar möjligheter till nyuthyrning. Vi fortsätter att arbeta nära våra hyresgäster för att hitta bra lösningar på de problem som kan dyka upp.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade den 31 december 31 (30) anställda, varav 11 (12) kvinnor. Av samtliga anställda är 30 (29) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter årets utgång

FastPartner har per den 1 januari 2010 sålt 100% av aktierna i Capital Hotel AB som äger fastigheten Particentralen 8 i Årsta.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 250,2 (220,1) MSEK och resultatet före skatt till 206,4 (38,1) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 december 2009 uppgick likvida medel till 51,4 (1,1) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är aktien noterad på Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2009 äger 75,4%. Kursutvecklingen samt handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp av aktier

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

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

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 "Rörelsesegment". Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit någon förändring i koncernens rapporterbara segment. Från och med den 1 januari 2009 har även IAS 1 "utformning av finansiella rapporter" uppdaterats. För FastPartners del har denna uppdatering inte inneburit någon förändring och namnen på de finansiella rapporterna har heller inte ändrats. Dock har rapport över totalresultatet tillkommit i jämförelse med tidigare. IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009 vilket innebär att FastPartner aktiverar lånekostnader för samtliga pågående projekt som tar betydande tid i anspråk att färdigställa och vilka påbörjats efter 1 januari 2009. En uppdatering har också skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter. Denna förändring innebär att även projektfastigheter numera värderas till verkligt värde. I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.2 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Årsstämma 2010

FastPartners årsstämma kommer att hållas den 29 april 2010 kl 16:00 på Scandic Sergel Plaza, adress Brunkebergs torg 9 i Stockholm.

Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 2,0 (1,75) kr/aktie.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 februari 2010

*Peter Lönnquist
Styrelseordförande*

*Peter Carlsson
Styrelseledamot*

*Ewa Glennow
Styrelseledamot*

*Lars Karlsson
Styrelseledamot*

*Lars Wahlqvist
Styrelseledamot*

*Christopher Johansson
Styrelseledamot*

*Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 februari 2010 kl 12.30.

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 2009 beräknas distribueras till aktieägarna i slutet av mars, då den också kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

Delårsrapport per 31 mars 2010	29 april 2010
Årsstämma 2010	29 april 2010
Delårsrapport per 30 juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport per 30 september 2010	21 oktober 2010

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén 2009 för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké med tillämpning av reglerna för delårsrapportering i IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 "Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor". En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 2010

Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2009	2008	2009	2008
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	104,7	175,2	410,9	488,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-21,0	-20,1	-69,6	-62,1
Reparation och underhåll	-12,3	-15,7	-33,8	-37,2
Fastighetsskatt	-2,9	-2,6	-11,8	-12,0
Tomträttsavgifter/arrenden	-2,8	-3,9	-12,9	-13,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,7	-4,8	-18,6	-17,7
Driftnetto	61,0	128,1	264,2	345,3
Central administration	-4,4	-4,2	-16,1	-15,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-16,8	-104,3	-87,1	-282,3
Realiserade värdeförändring på fastigheter	0,0	0,0	3,6	0,0
Andel i intresseföretags resultat	-2,0	-2,0	0,0	-0,6
Resultat före finansiella poster	37,8	17,6	164,6	47,2
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	4,8	9,1	23,3	25,0
Finansiella kostnader	-13,5	-32,7	-61,0	-130,0
Värdeförändring finansiella instrument	10,3	-28,5	48,5	-50,0
Resultat före skatt	39,4	-34,5	175,4	-107,8
Skatt	-38,4	-5,9	-140,8	30,7
Periodens resultat	1,0	-40,4	34,6	-77,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1,0	-40,4	34,6	-77,1
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat	1,0	-40,4	34,6	-77,1
Minoritetens andel av periodens / årets resultat	0,0	-	0,0	-
Resultat/aktie kr	0,02	-0,80	0,68	-1,52
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	0,02	-0,80	0,68	-1,52
varav hänförligt till minoriteten	0,0	-	0,0	-
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 773 125
Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.				

Koncernens balansräkning i sammandrag	2009-12-31	2008-12-31
Belopp i MSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 815,7	3 820,8
Fastigheter under uppförande	613,1	371,8
Maskiner och inventarier	1,8	2,2
Summa materiella anläggningstillgångar	4 430,6	4 194,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	390,6	311,9
Summa anläggningstillgångar	4 821,2	4 506,7
Kortfristiga fordringar	93,6	170,7
Kortfristiga placeringar	28,3	24,2
Likvida medel	61,0	4,3
Summa omsättningstillgångar	182,9	199,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 004,1	4 705,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	851,9	906,1
Summa eget kapital	1 483,7	1 537,9
Uppskjuten skatteskuld	347,3	210,1
Skulder till kreditinstitut	2 598,8	2 017,6
Övriga långfristiga skulder	5,4	3,3
Summa långfristiga skulder	2 951,5	2 231,0
Skulder till kreditinstitut	398,2	757,0
Övriga kortfristiga skulder	102,2	98,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,5	81,5
Summa kortfristiga skulder	568,9	937,0
Summa skulder	3 520,4	3 168,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 004,1	4 705,9

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2009	2008	2009	2008
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	39,4	-34,5	175,4	-107,8
Justeringsposter	14,5	135,4	40,0	300,7
Betald/erhållen skatt	0,3	1,5	-4,4	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	54,2	102,4	211,0	186,4
Förändring i rörelsekapital	9,0	-93,0	64,5	-68,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63,2	9,4	275,5	118,2
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheter	-144,1	-90,8	-324,4	-531,4
Försäljning av fastigheter	-	-	4,7	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-14,9	22,6	-35,1	-5,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1,4	-22,5	4,1	6,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157,6	-90,7	-350,7	-529,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande och lösen av lån	93,3	34,4	222,4	307,7
Förändring av långfristiga fordringar	-	-1,7	-1,7	47,3
Utdelning	-	-	-88,8	-88,9
Återköp av aktier	-	-	-	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93,3	32,7	131,9	265,4
Periodens kassaflöde	-1,1	-48,6	56,7	-146,3
Likvida medel vid periodens ingång	62,1	52,9	4,3	150,6
Likvida medel vid periodens slut	61,0	4,3	61,0	4,3

Förändring i koncernens eget kapital	2009	2008	2009	2008
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 482,7	1 578,3	1 537,9	1 704,6
Utdelning	-	-	-88,8	-88,9
Återköp egna aktier	-	-	-	-0,7
Periodens totalresultat	1,0	-40,4	34,6	-77,1
Vid periodens slut	1 483,7	1 537,9	1 483,7	1 537,9
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 483,7	1 537,9	1 483,7	1 537,9
Varav hänförligt till minoriteten	0,0	-	0,0	-

Finansiella nyckeltal	2009	2008	2009	2008
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	214,7	221,8	214,7	221,8
Eget kapital/aktie, SEK	29,2	30,3	29,2	30,3
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	36,1	34,4	36,1	34,4
Avkastning på eget kapital % *	0,3	-10,4	2,3	-4,8
Avkastning på totalt kapital % *	4,3	-0,2	4,9	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,0	4,5	2,7
Soliditet %	29,6	32,7	29,6	32,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2009	2008	2009	2008
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,5	6,5	7,1	7,6
Överskottsgrad %	58,3	56,2	64,3	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad %	91,0	91,5	91,3	91,5
Hysesvärde, kr/kvm *	975,0	1 018,6	954,4	980,1
Fastighetskostnader, kr/kvm *	355,9	390,1	298,7	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm *	531,3	542,0	572,6	601,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

** Försäljning av fastigheter sker genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefria.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag				
Belopp i MSEK	2009 1/10 - 31/12	2008 1/10 - 31/12	2009 1/1 - 31/12	2008 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	61,6	54,1	250,2	220,1
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-12,4	-9,7	-41,1	-36,1
Reparation och underhåll	-7,1	-12,8	-18,5	-20,7
Fastighetsskatt	-1,8	-1,6	-7,7	-7,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-0,7	-1,3	-5,8	-5,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,3	-2,3	-17,4	-15,0
Driftnetto	35,3	26,4	159,7	134,8
Central administration	-3,0	-2,2	-11,4	-12,1
Resultat före finansiella poster	32,3	24,2	148,3	122,7
<i>Finansiella poster</i>				
Försäljning aktier och andelar	0,5	-1,4	-3,4	3,9
Övriga finansiella poster	15,3	-29,0	61,5	-88,5
Resultat före skatt	48,1	-6,2	206,4	38,1
Skatt	-30,3	-9,2	-51,2	-27,9
Resultat efter skatt	17,8	-15,4	155,2	10,2
Moderbolagets balansräkning i sammandrag			2009-12-31	2008-12-31
Belopp i MSEK				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Pågående arbeten			-	-
Maskiner och inventarier			1,3	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar			1,3	1,6
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag			1 836,0	1 817,0
Fordringar hos koncernföretag			2 991,1	2 556,4
Andra långfristiga fordringar			181,4	178,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar			195,6	119,0
Summa finansiella anläggningstillgångar			5 204,1	4 670,7
Summa anläggningstillgångar			5 205,4	4 672,3
Kortfristiga fordringar				
			74,3	150,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
			21,4	18,4
Kortfristiga placeringar				
			28,3	24,2
Likvida medel				
			51,4	1,1
Summa omsättningstillgångar			175,4	194,2
SUMMA TILLGÅNGAR			5 380,8	4 866,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital och reserver			628,8	628,8
Balanserad vinst			271,4	336,3
Summa eget kapital			900,2	965,1
Skulder				
Skulder till kreditinstitut			2 413,1	1 495,3
Skulder till koncernföretag			1 889,4	1 483,1
Övriga långfristiga skulder			6,1	4,1
Summa långfristiga skulder			4 308,6	2 982,5
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut			12,7	757,0
Övriga kortfristiga skulder			94,4	84,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			64,9	77,4
Summa kortfristiga skulder			172,0	918,9
Summa skulder			4 480,6	3 901,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			5 380,8	4 866,5

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
MSEK												
Hysesintäkter	349,5	379,8	45,8	94,0	15,6	14,4	410,9	488,2			410,9	488,2
Fastighetskostnader	-116,4	-112,8	-20,6	-19,2	-9,7	-10,9	-146,7	-142,9			-146,7	-142,9
Driftnetto	233,1	267,0	25,2	74,8	5,9	3,5	264,2	345,3			264,2	345,3
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-37,6	-168,7	-44,2	-100,0	-5,3	-13,6	-87,1	-282,3			-87,1	-282,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter					3,6		3,6				3,6	
Värdeförändringar finansiella tillgångar							-0,2	-9,0	48,7	-41,0	48,5	-50,0
Bruttoresultat	195,5	98,3	-19,0	-25,2	4,2	-10,1	180,5	54,0	48,7	-41,0	229,2	13,0
O fördelade poster												
Central administration									-16,1	-15,2	-16,1	-15,2
Andel i intresseföretags resultat							0,0	-0,6			0,0	-0,6
Finansiella intäkter							18,1	23,3	5,2	1,7	23,3	25,0
Finansiella kostnader							-51,5	-121,9	-9,5	-8,1	-61,0	-130,0
Skatt									-140,8	30,7	-140,8	30,7
Periodens totalresultat							147,1	-45,2	-112,5	-31,9	34,6	-77,1
Förvaltningsfastigheter	3 228,4	3 177,9	481,6	532,6	105,7	110,3	3 815,7	3 820,8			3 815,7	3 820,8
Fastigheter under uppförande	571,7	371,8	41,4				613,1	371,8			613,1	371,8
O fördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											390,6	311,9
Maskiner och inventarier											1,8	2,2
Omsättningstillgångar											121,9	194,9
Likvida medel											61,0	4,3
Summa tillgångar	3 800,1	3 549,7	523,0	532,6	105,7	110,3	4 428,8	4 192,6			5 004,1	4 705,9
O fördelade poster												
Eget kapital											1 483,7	1 537,9
Långfristiga skulder											2 604,2	2 020,9
Avsättningar											347,3	238,1
Kortfristiga skulder											568,9	909,0
Summa eget kapital och skulder											5 004,1	4 705,9
Periodens förvärv och investeringar	287,1	476,9	34,5	53,7	2,8	0,8	324,4	531,4			324,4	531,4
Periodens försäljningar	0,0	-	0,0	-	-1,1	-	-1,1	-			-1,1	-

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

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

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

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

DRIFTNETTO: Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

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

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

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

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

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

ÖVERSKOTTSGRAD, %: Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

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

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

BELÅNINGSGRAD, %: 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.

GENOMSNIITTLIGT 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