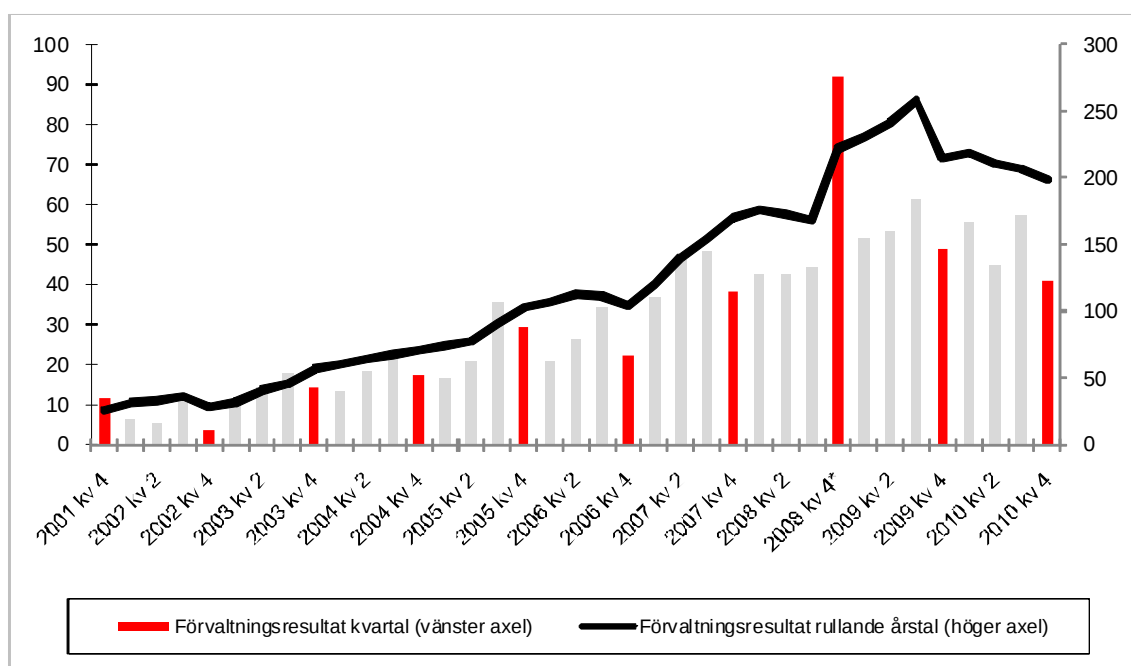




FastPartner

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2010

- Hyresintäkterna för perioden januari – december 2010 ökade med 0,8% och uppgick till 414,1 (410,9) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 198,6 (214,7) MSEK, per aktie 3,91 (4,23) kr. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras av att en hyresgaranti löpt ut samt av högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt år. Dessa effekter har påverkat förvaltningsresultatet totalt med cirka 24 MSEK jämfört med föregående år.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 099,4 (4 428,8) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 449,5 (-87,1) MSEK i realiserade värdeförändringar, varav cirka 237 MSEK avser fastigheten Krejaren i Stockholm. Hela fastighetsbeståndet är värderat med stöd av externa värderingar av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt ökade med 473,7 MSEK till 508,3 (34,6) MSEK, per aktie 10,01 (0,68). Resultatet är det hittills bästa som FastPartner rapporterat.
- FastPartner har som mål att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012. Detta kommer att ske genom förvärv och utveckling av egna fastigheter och byggrätter med en sammantagen investeringsvolym om cirka 1 500 MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,30 (2) kr per aktie.



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

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

Intäkter, kostnader och resultat – för fjärde kvartalet 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för kvartalet till 40,9 (48,8) MSEK eller 0,81 (0,96) kr/aktie. Förvaltningsresultatet minskade till följd av att en hyresgaranti löpt ut, högre värmekostnader då vintern kom tidigt under fjärde kvartalet 2010 samt högre fastighetsskatt och räntekostnader.

Realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 5,4 (0,0) MSEK och orealiserade värdeförändringar till 52,9 (-16,8) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -30,3 (1,6) MSEK. Resultatförsämringen om -31,9 förklaras främst av att perioden belastats med högre räntekostnader på grund av generella räntehöjningar, ränta på det nyemitterade obligationslånet om -4,9 MSEK samt negativ värdeförändring om -15,2 MSEK på FastPartners innehav i LinkMed.

Periodens resultat efter skatt ökade till 34,0 (1,0) MSEK. Resultatförbättringen om 33 MSEK förklaras främst av positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

Intäkter, kostnader och resultat – för år 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 198,6 (214,7) MSEK eller 3,91 (4,23) kr/aktie. Liksom för fjärde kvartalet minskade förvaltningsresultatet till följd av att en hyresgaranti i fastigheten Riksby 1:13 löpt ut, högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt år samt högre fastighetsskatt och räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 449,5 (-87,1) MSEK varav cirka 237 MSEK avser fastigheten Krejaren i Stockholm.

Finansiella poster uppgick till -67,6 (10,8) MSEK. Resultatförsämringen om -78,4 MSEK förklaras främst av negativ värdeförändring på FastPartners innehav i LinkMed om -26,4 MSEK samt högre räntekostnader till följd av generella räntehöjningar och att ränta om -4,9 MSEK på det nyemitterade obligationslånet belastar år 2010 från och med början av oktober.

Årets resultat efter skatt ökade till 508,3 (34,6) MSEK. Resultatförbättringen om 473,7 MSEK förklaras främst av positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

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

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

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 414,1 (410,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år på 3,2 MSEK eller 0,8%. Under året har hyresintäkter från åtta nya fastigheter om 35 MSEK tillkommit medan hyresintäkterna har minskat med 8 MSEK via försäljningar av fyra fastigheter. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 23 MSEK främst till följd av att en hyresgaranti i fastigheten Riksby 1:13 löpt ut under det första kvartalet samt en något höjd vakansgrad.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2010 till 89,1 (91,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -167,4 (-146,7) MSEK. Det innebär en kostnadsökning om 20,7 MSEK. För jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 13,6 MSEK. Ökningen förklaras framför allt av ett kallt och snörikt år med åtföljande ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning samt ökade kostnader på grund av vinterns skador. Ökad fastighetsskatt om 3,4 MSEK på grund av att fastigheten Krejaren under 2010 har belastats med fastighetsskatt och att fastigheten Riksby 1:13 har omtaxerats och åsatts en högre fastighetsskatt 2010, har också bidragit till kostnadsökningen.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har stabiliserats efter förra årets nedgång och visar nu tecken på återhämtning vilket medfört att omvärdering av fastighetsportföljen för året uppgår till 449,5 (-87,1) MSEK. Den största ökningen står fastigheten Krejaren i Stockholm för. Fastigheten är nu fullt uthyrd och bostadsdelen har sålts till en bostadsrättsförening. Fastigheten har påverkat värdeförändringen med cirka 237 MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,5% (7,8%).

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till -67,6 (10,8) 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 26,9 (23,3) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 18,6 (14,1) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till -73,9 (-61,0) MSEK och avser till största delen 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 -20,6 (48,5) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 3,6 (-0,2) MSEK och en realiserad värdeförändring om 1,9 (0,0) MSEK från försäljning av koncernens innehav i Sagax. I posten ingår även orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -26,1 (48,7) MSEK av vilka värdeförändringen av innehavet i LinkMed utgör -26,4 (41,0) MSEK.

Per den 31 december 2010 redovisas investeringen i LinkMed till 74,6 (101,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 128,9 (155,0) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Årets skatt uppgår till -129,2 (-140,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -19,1 (-3,6) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -110,1 (-137,2) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Skatten har också påverkats positivt av upplösning av uppskjuten skatteskuld avseende fastigheter som sålts i bolagsform.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 195,4 (211,0) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 228,7 (275,5). Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av en engångsersättning om 67,8 MSEK som erhöles under första kvartalet 2009. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 200,8 (56,7) MSEK. Förbättringen om 144,1 MSEK förklaras främst av försäljningar av fastigheter och kortfristiga placeringar.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 85 (87) fastigheter, varav 71 finns i region Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter och i region Väst sex fastigheter. FastPartner äger dessutom nio fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 523 421 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 384 140 kvadratmeter, Gävleborg 121 103 kvadratmeter och Väst 18 178 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 70 439 kvadratmeter i Gävleborg.

Fastigheten Krejaren omklassificerades under tredje kvartalet från fastighet under uppförande till förvaltningsfastighet. Fastigheten är fullt uthyrd och alla hyresgäster har tillträtt sina ytor. Fastigheten har i dag en uthyrningsbar area om 8 569 kvadratmeter.

Det totala fastighetsbeståndet består till 63% av produktion och lager, 23% av kontor, 8% av butiker, 2% av bostäder och hotell samt 4% övrigt.

Förvärv och avyttringar

Under fjärde kvartalet förvärvade FastPartner fastigheterna Alvesta 13:27 i Alvesta, Gropen 9, Bomullsspinneriet 3 och Smedjan 8 samtliga belägna i Norrköping. Sammanlagd köpeskilling var 303 MSEK. Under fjärde kvartalet har fastigheterna Backa 22:7 i Göteborg och Hammaren 12 i Södertälje avyttrats. Avyttringarna skedde i bolagsform och genererade en positiv resultatpåverkan om 5,5 MSEK.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2010 1/10-31/12	2009 1/10-31/12	2010 1/1-31/12	2009 1/1-31/12
Driftnetto % *	5,7	6,5	5,7	7,1
Överskottsgrad %*	51,9	58,3	59,6	64,3
Ekonomisk uthyrningsgrad % *	90,0	91,0	89,1	91,3
Hyresvärde, kr/kvm *	951,5	975,0	920,5	954,4
Fastighetskostnader, kr/kvm * inkl fastighetsadm & marknöring	387,5	355,9	319,8	298,7
Driftsöverskott, kr/kvm *	468,9	531,3	500,4	572,6

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2010 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 35,0 (646,3) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras av att projekten i Krejaren under året har färdigställts. Av de totala projekten är Krejaren i Stockholm det största investeringsprojektet. Resterande projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 168,3 (266,1) MSEK. Av detta utgör större delen byggnationen av fastigheten Krejaren i Stockholm och det slutliga färdigställandet av fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle.

Fastigheten Andersberg 14:32 färdigställdes i januari åt Panaxia. Panaxia har nu en toppmodern logistikanläggning utefter bästa läge vid E4:an i Gävle.

Projektinvesteringen i fastigheten Krejaren

I Krejaren har under första kvartalet Ähléns flyttat in och varuhuset öppnade i mars. Under andra och tredje kvartalet flyttade Swedbank och Segulah in i sina nya kontorslokaler. I november flyttade Regus in i sina kontorsytor med sitt kontorshotell. Från första kvartalet 2011 löper samtliga hyreskontrakt med full effekt.

FastPartner har genom en tredimensionell fastighetsdelning delat fastigheten Krejaren i två fastigheter, Krejaren 2 med kommersiella lokaler och Krejaren 4 som är en ren bostadsdel. Krejaren 4 har under det tredje kvartalet avyttrats till en nybildad bostadsrättsförening. Totala värdeförändringar avseende Krejaren 4 uppgick under året till cirka 65 MSEK.

Fastigheten Krejaren är certifierad enligt Green Building, vilket innebär en miljövänlig byggnad med låg energiförbrukning. Energiförbrukningen är minst 25% lägre än de svenska kraven.

Kontraktsportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Nominell löptid, år	Yta, kvm
Stockholm	1 909,7	4,3	384 140
Gävleborg	198,3	3,4	121 103
Väst	29,4	3,9	18 178
Totalt	2 137,4	4,1	523 421

Kontraktsportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 11,3 (11,8) MSEK.

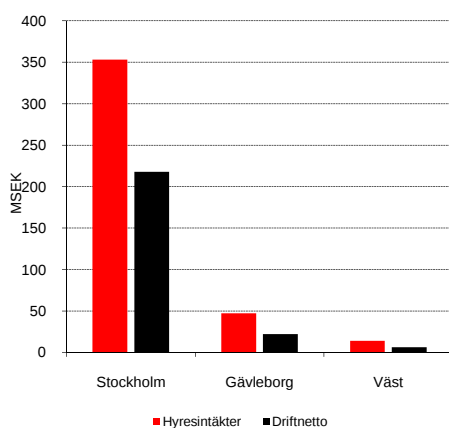
Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2011	43,0	180	9,9%
2012	71,7	155	16,6%
2013	52,7	113	12,2%
2014	50,6	67	11,7%
2015 >	215,0	59	49,6%
Totalt	433,0	574	100,0%

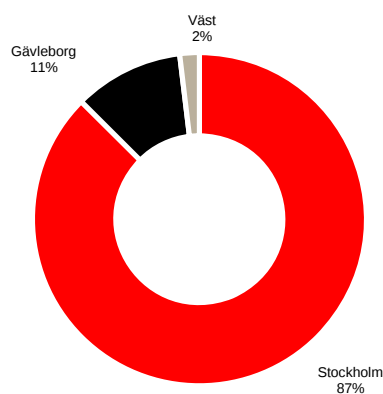
Fastighetsbeståndet per 2010-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter MSEK	Intäkt kr/ kvm	Fastighets-kostn MSEK	Kostn kr/ kvm	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde MSEK
Stockholm	71	384,1	353,0	919,0	134,9	351,5	218,1	4 461,5	5,9 %	397,8
Gävleborg	8	121,1	47,1	388,9	24,8	204,5	22,3	541,2	4,1 %	67,7
Väst	6	18,2	14,0	769,2	7,7	421,1	6,3	96,7	6,3 %	16,3
Summa	85	523,4	414,1	791,7	167,4	319,9	246,7	5 099,4	5,7 %	481,8

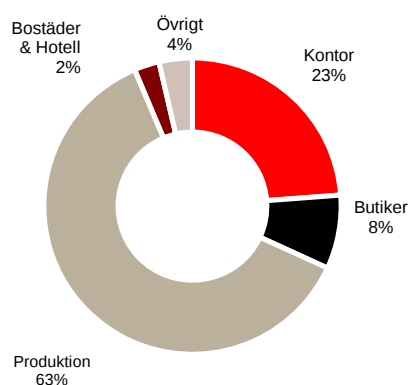
Hyresintäkter och driftnetto per region



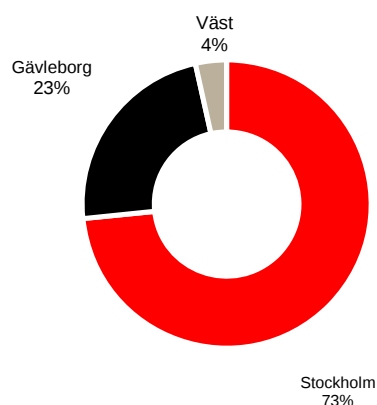
Bokfört värde per region



Ytor per lokaltyp



Ytor per region



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2010-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med stöd av externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg

och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsinstituten egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. 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. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,5% (7,8%) på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,4%, för region Gävleborg är det cirka 7,1% och för region Väst är det cirka 7,1%.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2010 till 5 099,4 (4 428,8) MSEK och grundar sig på FastPartners värdering. Som stöd för värderingen har FastPartner låtit DTZ och Newsec värdera samtliga fastigheter.

Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 449,5 (-87,1) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	4 428,8
+ Förvärv av nya fastigheter	303,3
+ Investeringar	168,3
– Försäljningar	-250,5
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	449,5
Bokfört värde per 101231 inkl fastigheter under uppförande	5 099,4

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 1 890,5 (1 483,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 508,3 MSEK till följd av ett starkt resultat för året 2010 samt minskat med -101,5 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 31 december 2010 till 2 983,1 (2 997,0) MSEK.

Under året har FastPartner refinansierat två lån om sammanlagt 939,3 MSEK. Löptiden på lånen är förlängda med två år och har kort räntebindning.

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

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 822,4 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 732,4 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2010.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2010.

Lånestruktur per 2010-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 829,9	1 719,5	110,4	2011
	1 692,5	1 263,6	428,9	2012
	300,0*	300,0	0,0	2015
Totalt	3 822,4	3 283,1	539,3	

* Obligationslån

Konjunkturen uppvisar en ytterligare stabilisering vilket innebar att Riksbanken under det fjärde kvartalet gjorde en ytterligare uppjustering av styrräntan med 50 punkter till 1,25%. FastPartner har i viss omfattning justerat räntebindningstiden uppåt genom att gå från STIBOR 30 dagar till STIBOR 90 dagar, samt under fjärde kvartalet emitterat ett femårigt obligationslån till fast ränta för att balansera finansieringsportföljen.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 32,3 (29,6)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid årets slut till 40,1 (36,6) %. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 308,4 (116,8) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2009 och i delårsrapporterna under 2010.

Reporäntan har under februari 2011 höjts med ytterligare 25 punkter till 1,50% samtidigt som Riksbanken indikerat en något brantare räntebana än tidigare där man nu räknar med ytterligare fyra höjningar om 25 punkter vilket skulle ge en styrränta om 2,5% i slutet av 2011, för att sedan följas av ytterligare höjningar under 2012 till en nivå runt 3,75% i början av 2013. Det är FastPartners bedömning att reporäntehöjningar i denna konjunkturuppgång får mycket större åtstramningseffekter än tidigare dels på grund av hushållens bostads- och konsumtionskrediter i volym är betydligt större än tidigare och till övervägande del med korta räntebindningstider, dels på grund av att ränteskillnaden mot Fed Fund rate och ECB:s styrränta blir så stor att kronan förstärks på ett sätt som ger problem för svensk exportindustri. Detta ger avkylningseffekter för både hushåll och industri betydligt snabbare än vad Riksbanken räknat med samtidigt som inflationstrycket minskar genom den starka kronan, vilket innebär att räntebanan kommer att bryta av nedåt tidigare än beräknat varför FastPartner har beslutat att till övervägande del fortsätta att arbeta med korta räntebindningstider för låneportföljen.

På hyresmarknaden har optimismen kommit tillbaka vilket visar sig i en viss förbättring av hyresnivåerna. Detta gäller i första hand stockholmsområdet där inflyttning och företagsetableringar fortsätter att öka.

Transaktioner med närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under året.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 29 (31) anställda, varav 10 (11) kvinnor. Av samtliga anställda är 29 (30) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter årets slut

Inget att rapportera.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för året till 229,6 (250,2) MSEK och resultatet före skatt till 141,0 (206,4) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 31 december 2010 uppgick likvida medel till 253,5 (51,4) 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 2010 äger 75,4%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp av aktier

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

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

Redovisningsprinciper

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

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Årsstämma 2011

FastPartners årsstämma kommer att hållas den 28 april 2011 kl 16:00 på Summit, adress Grev Turegatan 30 i Stockholm.

Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 2,30 (2,0) 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 2011

*Peter Lönnquist
Styrelseordförande*

*Peter Carlsson
Styrelseledamot*

*Ewa Glennow
Styrelseledamot*

*Lars Karlsson
Styrelseledamot*

*Lars Wahlqvist
Styrelseledamot*

*Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 februari 2011 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 2010 beräknas distribueras till aktieägarna i slutet av mars, då den också kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

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

Granskningsrapport

FastPartner AB (publ) Org nr 556230-7867

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari 2010 till 31 december 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 "Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor". En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 2011
Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag				
Belopp i MSEK	2010 1/10 - 31/12	2009 1/10 - 31/12	2010 1/1 - 31/12	2009 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	105,9	104,7	414,1	410,9
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-24,5	-21,0	-81,8	-69,6
Reparation och underhåll	-12,1	-12,3	-33,7	-33,8
Fastighetsskatt	-4,0	-2,9	-15,2	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,8	-2,8	-15,3	-12,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,5	-4,7	-21,4	-18,6
Driftnetto	55,0	61,0	246,7	264,2
Central administration	-3,7	-4,4	-14,7	-16,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	52,9	-16,8	449,5	-87,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	5,4	0,0	18,6	3,6
Andel i intresseföretags resultat	5,0	-2,0	5,0	0,0
Resultat före finansiella poster	114,6	37,8	705,1	164,6
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	6,8	4,8	26,9	23,3
Finansiella kostnader	-24,5	-13,5	-73,9	-61,0
Värdeförändring finansiella instrument	-12,6	10,3	-20,6	48,5
Resultat före skatt	84,3	39,4	637,5	175,4
Skatt	-50,3	-38,4	-129,2	-140,8
Periodens resultat	34,0	1,0	508,3	34,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	34,0	1,0	508,3	34,6
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat	34,0	1,0	508,3	34,6
Minoritetens andel av periodens / årets resultat	-	0,0	-	0,0
Resultat/aktie kr	0,67	0,02	10,01	0,68
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	0,67	0,02	10,01	0,68
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	50 768 000
Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.				
Koncernens balansräkning i sammandrag			2010-12-31	2009-12-31
Belopp i MSEK				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter			5 099,4	3 815,7
Fastigheter under uppförande			-	613,1
Maskiner och inventarier			1,5	1,8
Summa materiella anläggningstillgångar			5 100,9	4 430,6
Summa finansiella anläggningstillgångar			369,5	390,6
Summa anläggningstillgångar			5 470,4	4 821,2
Kortfristiga fordringar				
Kortfristiga placeringar			117,9	93,6
Likvida medel			0,0	28,3
			261,8	61,0
Summa omsättningstillgångar			379,7	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR			5 850,1	5 004,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital och reserver				
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat			631,8	631,8
			1 258,7	851,9
Summa eget kapital			1 890,5	1 483,7
Uppskjuten skatteskuld				
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			457,5	347,3
Övriga långfristiga skulder			1 550,7	2 598,8
Summa långfristiga skulder			2 011,7	2 951,5
Skulder till kreditinstitut				
Övriga kortfristiga skulder			1 732,4	398,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			129,9	102,2
			85,6	68,5
Summa kortfristiga skulder			1 947,9	568,9
Summa skulder			3 959,6	3 520,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			5 850,1	5 004,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2010	2009	2010	2009
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	84,3	39,4	637,5	175,4
Justeringsposter	-90,9	14,5	-445,2	40,0
Betald/erhållen skatt	1,6	0,3	3,1	-4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5,0	54,2	195,4	211,0
Förändringar i rörelsekapital	64,8	9,0	33,3	64,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59,8	63,2	228,7	275,5
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheter	-325,2	-144,1	-426,0	-324,4
Försäljning av fastigheter	80,6	-	184,0	4,7
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-14,9	-0,2	-35,1
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-	30,2	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	1,4	-	4,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244,6	-157,6	-212,0	-350,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande och lösen av lån	269,6	93,3	284,2	222,4
Förändring av långfristiga fordringar	-9,8	-	1,4	-1,7
Utdelning	-	-	-101,5	-88,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259,8	93,3	184,1	131,9
Periodens kassaflöde	75,0	-1,1	200,8	56,7
Likvida medel vid periodens ingång	186,8	62,1	61,0	4,3
Likvida medel vid periodens slut	261,8	61,0	261,8	61,0

Förändring i koncernens egna kapital	2010	2009	2010	2009
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 856,5	1 482,7	1 483,7	1 537,9
Utdelning	-	-	-101,5	-88,8
Periodens totalresultat	34,0	1,0	508,3	34,6
Vid periodens slut	1 890,5	1 483,7	1 890,5	1 483,7
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>1 890,5</i>	<i>1 483,7</i>	<i>1 890,5</i>	<i>1 483,7</i>
<i>Varav hänförligt till minoriteten</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>

Finansiella nyckeltal	2010	2009	2010	2009
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	198,6	214,7	198,6	214,7
Eget kapital/aktie, SEK	37,2	29,2	37,2	29,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	46,2	36,1	46,2	36,1
Avkastning på eget kapital % *	7,3	0,3	30,1	2,3
Avkastning på totalt kapital % *	8,0	4,3	13,1	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,4	3,8	4,5
Soliditet %	32,3	29,6	32,3	29,6
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	40,1	36,6	40,1	36,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2010	2009	2010	2009
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	5,6	6,5	5,7	7,1
Överskottsgrad %	51,9	58,3	59,6	64,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	90,0	91,0	89,1	91,3
Hyresvärde, kr/kvm *	951,5	975,0	920,5	954,4
Fastighetskostnader, kr/kvm *	387,5	355,9	319,8	298,7
Driftsöverskott, kr/kvm *	468,9	531,3	500,4	572,6

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2010	2009	2010	2009
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12 *	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	57,9	61,6	229,6	250,2
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-13,4	-12,4	-49,1	-41,1
Reparation och underhåll	-7,5	-7,1	-20,1	-18,5
Fastighetsskatt	-1,1	-1,8	-9,0	-7,7
Tomträttsavgälder/arrenden	0,1	-0,7	-5,6	-5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,9	-4,3	-18,3	-17,4
Driftnetto	31,1	35,3	127,5	159,7
Central administration	-3,2	-3,0	-11,8	-11,4
Resultat före finansiella poster	27,9	32,3	115,7	148,3
<i>Finansiella poster</i>				
Försäljning aktier och andelar	0,0	0,5	35,0	-3,4
Övriga finansiella poster	-10,0	15,3	-9,7	61,5
Resultat före skatt	17,9	48,1	141,0	206,4
Skatt	-8,6	-30,3	-37,5	-51,2
Periodens resultat	9,3	17,8	103,5	155,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	9,3	17,8	103,5	155,2

* Under perioden 1 jan - 30 sept 2010 har FastPartner AB redovisat resultatet från sitt dotterbolag Deamatrix Förvaltning AB som ett kommissionärsbolag till FastPartner AB. Då något kommissionsförhållande ej förelegat har redovisningen för tidigare perioder justerats för detta.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2010-12-31	2009-12-31
Belopp i MSEK		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	1,2	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar	1,2	1,3
Andelar i koncernföretag	1 966,7	1 836,0
Fordringar hos koncernföretag	3 030,7	2 991,1
Andra långfristiga fordringar	182,3	181,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	169,6	195,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 349,3	5 204,1
Summa anläggningstillgångar	5 350,5	5 205,4
Kortfristiga fordringar	25,1	74,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31,4	21,4
Kortfristiga placeringar	-	28,3
Likvida medel	253,5	51,4
Summa omsättningstillgångar	310,0	175,4
SUMMA TILLGÅNGAR	5 660,5	5 380,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8
Balanserad vinst	208,6	271,5
Summa eget kapital	837,4	900,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	914,8	2 413,1
Skulder till koncernföretag	1 978,9	1 889,4
Övriga långfristiga skulder	5,7	6,1
Summa långfristiga skulder	2 899,4	4 308,6
Skulder till kreditinstitut	1 725,6	12,7
Övriga kortfristiga skulder	115,7	94,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82,4	64,9
Summa kortfristiga skulder	1 923,7	171,9
Summa skulder	4 823,1	4 480,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 660,5	5 380,8

Förändring i moderbolagets egna kapital	2010	2009	2010	2009
Belopp i MSEK	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	893,0	1 013,7	900,3	965,1
Utdelning	-	-	-101,5	-88,8
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-64,9	-131,2	-64,9	-131,2
Periodens totalresultat	9,3	17,8	103,5	155,2
Vid periodens slut	837,4	900,3	837,4	900,3

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
MSEK												
Hyresintäkter	353,0	349,5	47,1	45,8	14,0	15,6	414,1	410,9			414,1	410,9
Fastighetskostnader	-134,9	-116,4	-24,8	-20,6	-7,7	-9,7	-167,4	-146,7			-167,4	-146,7
Driftnetto	218,1	233,1	22,3	25,2	6,3	5,9	246,7	264,2			246,7	264,2
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	436,2	-37,6	4,7	-44,2	8,6	-5,3	449,5	-87,1			449,5	-87,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	15,1				3,5	3,6	18,6	3,6			18,6	3,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar							3,6	-0,2	-24,2	48,7	-20,6	48,5
Bruttoresultat	669,4	195,5	27,0	-19,0	18,4	4,2	718,4	180,5	-24,2	48,7	694,2	229,2
Ofördelade poster												
Central administration									-14,7	-16,1	-14,7	-16,1
Andel i intresseföretags resultat							5,0	0,0			5,0	0,0
Finansiella intäkter							26,9	23,3			26,9	23,3
Finansiella kostnader							-62,3	-52,7	-11,6	-8,3	-73,9	-61,0
Skatt									-129,2	-140,8	-129,2	-140,8
Årets totalresultat							688,0	151,1	-179,7	-116,5	508,3	34,6
Förvaltningsfastigheter	4 461,5	3 228,4	541,2	481,6	96,7	105,7	5 099,4	3 815,7			5 099,4	3 815,7
Fastigheter under uppförande		571,7		41,4			-	613,1			-	613,1
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											369,5	390,6
Maskiner och inventarier											1,5	1,8
Omsättningstillgångar											117,9	121,9
Likvida medel											261,6	61,0
Summa tillgångar	4 461,5	3 800,1	541,2	523,0	96,7	105,7	5 099,4	4 428,8			5 850,1	5 004,1
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 890,5	1 483,7
Långfristiga skulder											1 552,4	2 604,2
Uppskjuten skatteskuld											457,5	347,3
Kortfristiga skulder											1 949,7	568,9
Summa eget kapital och skulder											5 850,1	5 004,1
Årets förvärv och investeringar	457,6	287,1	14,0	34,5		2,8	471,6	324,4			471,6	324,4
Årets försäljningar	-232,9				-17,6	-1,1	-250,5	-1,1			-250,5	-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 desamma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar.

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

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

Från och med 1 januari 2011 kommer FastPartner att ändra sin segmentsredovisning. Segmentet Väst kommer att tas bort och kommer framöver att ingå som en del av vårt ena Stockholmssegment. Segmentet Stockholm kommer att delas in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Stockholm 1 kommer att innefatta våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt. Stockholm 2 kommer att innefatta våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och Stockholm 3 kommer att innefatta våra fastigheter i Märsta/Knivsta. Segmentet Gävleborg kommer vara oförändrat.

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.

SOLIDITET JUSTERAD FÖR UPPSKJUTEN SKATT (%): Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

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

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

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

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

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

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