

ÅRSREDOVISNING 2013



INNEHÅLL

FastPartner i text

2	Året i korthet
4	Detta är FastPartner
7	VD-ord
10	Affärsidé, mål & strategi
12	Förvärv och försäljningar
14	Marknad
18	Knutpunkter
19	Centrumanläggningar
24	Våra fastigheter
30	Stockholm 1
34	Stockholm 2
36	Stockholm 3
38	Gävleborg
40	Finansiering
44	Så hanteras riskerna
46	Ansvarsfullt företagande
50	Medarbetare
51	Aktien och aktieägarna

Förvaltningsberättelse

54	Förvaltningsberättelse
58	Bolagsstyrningsrapport
62	Ledning
63	Styrelse och revisorer

FastPartner i siffror

64	Femårsöversikt inklusive nyckeltal
65	Definitioner
66	Resultaträkningar och totalresultat koncernen
67	Balansräkningar, koncernen
68	Resultaträkningar, moderbolaget
69	Balansräkningar, moderbolaget
70	Förändringar i eget kapital
71	Kassaflödesanalyser
72	Redovisningsprinciper och noter
86	Årsredovisningens undertecknande
87	Revisionsberättelse
88	Fastighetsförteckningen



Söder 67:1, Gävle och Bredäng Centrum, Stockholm.

Informationstillfällen 2014-2015

Delårsrapport per 31 mars 2014:	24 april 2014
Årsstämma 2014:	24 april 2014
Delårsrapport per 30 juni 2014	8 juli 2014
Delårsrapport per 30 september 2014	24 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	februari 2015
Årsstämma	24 april 2014, kl 16.00 T-house, Engelbrektsplan 1 i Stockholm.

FASTPARTNER

Krejaren 2,
Stockholm City.



LÅNGSIKTIGHET

- FastPartner följer med hyresgästernas utveckling och anpassar deras lokaler efter önskade behov.
- Våra hyresgäster är till största delen företag.
- Vi ser alltid på våra fastigheter och hyresgäster utifrån ett långsiktigt perspektiv.
- Bra relationer tar tid att vårda.

ENTUSIASM

- FastPartner är en engagerad hyresvärd.
- Vi har byggt upp ett stort nätverk av pålitliga leverantörer.
- Vi har lokala förvaltningsskontor där vi arbetar nära våra hyresgäster.
- Vi lyssnar på våra hyresgäster och utvecklar ständigt våra fastigheter tillsammans med dem.

SNABBHET

- En viktig del i vårt arbetssätt är att vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Lika viktigt är att vi agerar snabbt. Våra korta beslutsvägar är en konkurrensfördel.
- Vi har minimerat den tid som går till planeringsprocessen i nya fastighetsprojekt.
- Genom egen drift av våra fastigheter kan vi snabbare än andra lösa stora och små problem för våra hyresgäster.
- En hyresgäst till FastPartner möter alltid en person som får och kan fatta snabba beslut.

ÅRET I KORTHET

Rinkeby Centrum,
Stockholm.



2013

JANUARI

■ FastPartner hyr ut 550 kvm till Fitness24Seven i Märsta Centrum.

FastPartner hyr ut 300 kvm till Swedbank i Märsta Centrum.

FastPartner upptar nytt lån om 232 MSEK.

FEBRUARI

■ FastPartner tillträder fastigheten Ringpärmen 5 vid Infra City i Stockholm.

■ FastPartners styrelse föreslår årsstämman att fatta beslut om ett bemyndigande innefattande rätten att emittera preferensaktier.

■ Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,0%.

MARS

■ FastPartner ingår ränteswapavtal om 300 MSEK på nivån 1,10%.

APRIL

■ FastPartner hyr ut 2 600 kvm till LK Prefab i Gävle.

APRIL

■ FastPartner tecknar nytt 10-årigt avtal på 4 700 kvm med Park Hotell i Märsta och åtar sig att rusta upp hotellet.

■ Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,0%.

MAJ

■ FastPartner offentliggör emission av preferensaktier om 505 MSEK.

■ FastPartner förvärvar fyra fastigheter i Vallentuna Centrum med en uthyrningsbar yta om 35 000 kvm och årliga hyresintäkter om ca 49 MSEK.

JUNI

■ FastPartner tillträder fyra fastigheter i Vallentuna Centrum.

■ FastPartners emission av preferensaktier blir fulltecknad och bolaget tillförs 505 MSEK.

■ FastPartner upptar nytt lån om 289 MSEK.

■ FastPartners aktiekurs når "all time high" med 81 kr.

JULI

■ FastPartner förvärvar 14 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 112 000 kvm och årliga hyresintäkter om ca 94 MSEK.

■ Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,0%.

AUGUSTI

■ FastPartner hyr ut 4 200 kvm till B&B Högtrycksvätt i Veddesta.

■ FastPartner förlänger hyresavtal om 1 800 kvm i Veddesta.

■ Kräftpremiär, svenska flodkräftor kostar 850 kr/kg.

SEPTEMBER

■ FastPartner tillträder fastighetsportfölj om 14 fastigheter med storstadsinriktning.

■ FastPartner upptar nytt lån om 500 MSEK.

■ FastPartner refinansierar lån om sammanlagt 662 MSEK.

■ Barack Obama besöker Stockholm.

OKTOBER

■ FastPartner förlänger hyresavtal om 2 600 kvm i Lunda.

■ Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 1,0%.

NOVEMBER

■ FastPartner förvärvar fastighet med en uthyrningsbar yta om 23 000 kvm och årliga hyresintäkter om ca 31 MSEK på Lidingö.

DECEMBER

■ FastPartner tillträder fastigheten Aga 2 på Lidingö.

■ FastPartner upptar nytt lån om 174 MSEK.

■ FastPartner avyttrar fastigheten Norrtull 23:4 i Gävle.

■ Riksbanken sänker reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75%.

■ Nelson Mandela går ur tiden, sörjd av en hel värld.

ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna för år 2013 ökade med 19,8 procent och uppgick till 765,9 (639,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 26,4 procent och uppgick till 496,3 (392,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 36,4 procent och uppgick till 303,3 (222,3) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till 272,5 (336,5) MSEK.
- Resultatet per stamaktie blev 5,13 (6,38) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 563,1 (7 834,0) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,10 (2,75) kronor/stamaktie.

FINANSIELLA MÅL

FastPartners mål är att i slutet av 2014 uppnå¹⁾:

- Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
- Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
- Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
- Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK

¹⁾ Under nuvarande marknadsmässiga förutsättningar.

303

Förvaltningsresultat:
303,3 MSEK

NYCKELTAL

	2013	2012	2011
Resultat, kr/stamaktie	5,13	6,38	4,43
Utdelning, kr/stamaktie	3,10 ¹⁾	2,75	2,50
Eget kapital, kr/stamaktie	55,5	44,4	39,4
Soliditet, %	29,5	28,7	30,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,5
Driftnetto, %	7,1	6,8	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	6,5	7,4
Avkastning på eget kapital, %	10,3	15,3	11,6

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2014 års vinstdisposition.

Resultat

Årets resultat uppgår till 272,5 (336,5) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 5,13 (6,38) kronor för år 2013. Resultatförändringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, lägre orealiserade värdeförändringar och högre skatt.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,10 (2,75) kronor per stamaktie för 2013. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgår till 55,5 (44,4) kronor per stamaktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgår till 29,5 (28,7) procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgår till 2,5 (2,2) ggr. FastPartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

Driftnetto

Driftnettot för år 2013 uppgår till 7,1 (6,8) procent.

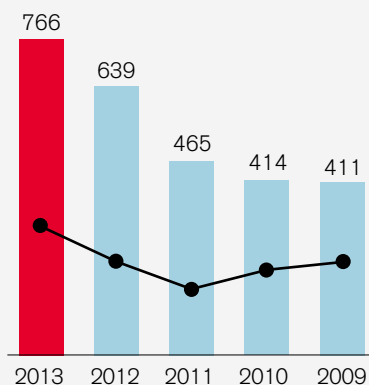
Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgår för året till 5,8 (6,5) procent. Minskningen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto som motverkats av lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter under 2013 samt högre skattekostnader.

Avkastning på eget kapital

För 2013 uppgår avkastningen på eget kapital till 10,3 (15,3) procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH HYRESINTÄKTER



DETTA ÄR FASTPARTNER

Ur bra källors kassaflöden skapas värdeökning, så enkelt är det. Svårigheten ligger i att hitta bra källor och undvika att de sinar. Samtliga våra källor återfinns under rubriken Fastighetsförteckning längst bak i årsredovisningen.

Kassaflöden



En missnöjd hyresgäst kan bli dyrare än ett stambyte.

■ Uppmärksamheten kring och utvärderingen av våra kassaflöden genomsyrar hela FastPartners affärsverksamhet. Vid varje tilltänkt eller genomförd fastighetsaffär är det främst kassaflödesfaktorn som är avgörande. Självklart finns detta kassaflödestänk även med när det gäller intäkter och kostnader i den löpande verksamheten.

Fastighetsbeståndet

FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar 162 stycken egna fastigheter i Sverige. Vårt fastighetsbestånd har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter inom Stockholmsregionen. Här återfinns bland annat fyra fastigheter i Stockholms city. En av dessa är fastigheten på Östermalmstorg 1 och de övriga tre ligger på Luntmakargatan intill Sveavägen/Kungsgatan. Åtta stadsdelscentrum, varav sju i Stockholmsregionen, ingår också i beståndet. FastPartner har också fastigheter utanför Stockholmregionen bland annat i Gävle, Malmö, Norrköping och Göteborgsområdet. Vi riktar oss i första hand till företag som har ett behov av lokaler för produktion, lager, logistik, kontor och butik. En särskild prioritering har gjorts när det gäller att förvärva större logistikfastigheter. Dessa ligger ofta av naturliga skäl inte i Stockholmsområdet. Exempel på sådana fastigheter är de tre som är belägna i Ulricehamn, Allingsås och Strängnäs med en sammanlagd uthyrningsbar yta om drygt 110 000 kvadratmeter.

För FastPartner är det viktigt att kännetecknas för långsiktighet, engagemang, snabbhet i beslut och information samt att till kund kunna erbjuda väl genomtänkta och rationella fastighetslösningar till en konkurrenskraftig hyra.

FastPartners goda finansiella ställning blir

även till nytta för hyresgästen som vet att FastPartner både kan och vill tillgodose hyresgästernas önskemål om expansion eller andra förändringar som hyresgästernas verksamheter kräver. Ett flertal förvaltningsenheter på skilda ställen, som FastPartner har, ger en bra lokalkännedom som kommer till stor nytta i förvaltningsarbetet inte minst när det gäller uthyrning.

Koncentrationen till Stockholmsområdet har varit en medveten satsning sedan lång tid tillbaka. Många fastigheter tillfördes beståndet för länge sedan och innan "Stockholmshypen" slog till. Flera gamla industritomter som tidigare legat i utkanterna av Stockholm har nu blivit intressanta objekt för bostadsexploatering och anses numera ligga i Stockholms närförorter.

Förtroende

Alla viktiga steg och beslut som tas måste vara inriktade på att skapa förtroende för FastPartner hos de olika personer och företag som berörs av vår verksamhet. Detta gäller framförallt aktieägare, kreditgivare, hyresgäster, politiker och personal.

Om fastighetsbeståndet utgör hårdvaran i verksamheten så kan hyresgästerna betraktas som mjukvaran. Hårdvara och mjukvara är som på andra områden helt beroende av varandra. Uppstår fel på den ena så får det följdverkningar på den andra. Båda komponenterna är lika viktiga och bör därför uppmärksammas i lika hög grad och få sina berättigade krav snabbt uppfyllda. En missnöjd hyresgäst kan bli dyrare än ett stambyte. Värdet i en fastighet påverkas väsentligt av vilka hyresgäster som finns. Utan goda relationer med hyresgästerna kommer aldrig fastigheten upp till sitt rätta värde. För mer information om hyresgäster se sid 88.



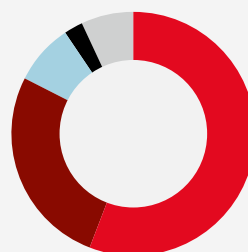
765,9 MSEK

Hyresintäkter

9 563,1 MSEK

Marknadsvärde fastighetsbeståndet

YTFÖRDELNING



Koncernen

■ Produktion/Lager	56,1%
■ Kontor	26,5%
■ Butiker	8,1%
■ Bostäder/Hotell	2,4%
■ Övrigt	6,9%

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2013-12-31

Koncernen	2013	2012	2011	2010	2009
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	9 563,1	7 834,0	5 990,3	5 099,4	4 428,8
Hyresintäkter, MSEK	765,9	639,3	464,7	414,1	410,9
Driftnetto, MSEK	496,3	392,5	294,5	246,7	264,2
Uthyrningsgrad, %	87,7	89,8	88,7	89,1	91,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 067,3	894,4	648,5	523,4	491,1

FastPartners VD
Sven-Olof Johansson i
entrén till FastPartners
nya huvudkontor.



VD HAR ORDET

Att ratta en Formula 1 bil har vissa likheter med att köra FastPartner i mål med ett resultat som uppskattas. Det krävs total uppmärksamhet på banan och på konkurrenterna. Att se framåt men samtidigt ta del av all information från backspeglarna är nödvändigt. Gas och broms ska synkroniseras för att på mest riskfria sätt ta sig i mål så fort som möjligt.

Ett väl fungerande teamwork är avgörande. Tänk bara på depåstoppen, där tankning måste utföras på 2–3 sekunder. Längre tid måste det få ta där vi vanligtvis tankar bränsle för nya affärer. Ibland så pass lång tid att våra "prefererade" supportrar får leverera bränslet för en lyckad målgång.

Gasa och bromsa



Sven-Olof Johansson
Stockholm, f 1945.
VD sedan 1997.
Övriga uppdrag:
Compactor Fastigheter AB, bolag inom FastPartner-koncernen, styrelseledamot i NCC AB och Allenex AB.
Antal aktier i FastPartner: (direkt samt via bolag och närstående)
38 254 000 (förra året: 38 254 000).

■ Farten har sin tjuvning tycker många och jag håller med. I mitt arbete är dock inte farten det viktigaste även om det ibland kan gå undan. Det är riktningen som är det viktigaste för att nå uppställda ekonomiska mål som FastPartner kommunicerar ut till marknaden. Det senaste målet att nå ett rullande förvaltningsresultat på 400 MSEK vid slutet av 2014 ser ut att lyckas. Per den 31 december 2013 låg vi redan på 358 MSEK. Övriga mål som gäller för 2014 är ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr, hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK och ett driftnetto överstigande 650 MSEK.

FastPartner är idag ett bolag med stor potential. Genom sin relativa litenhet jämfört med större konkurrenter, kan FastPartner i stort sett fördubbla sin balansräkning utan att problem med enhandsengagemang uppstår för någon av de banker vi arbetar med. Vi kan med lämplig finansiering förvärva fastigheter för 10 miljarder utan att hamna i ett läge där vår finansiella styrka skulle minska eller begränsas. FastPartner är idag väl rustat för en sådan utveckling, mycket tack vare ett stort förtroende både hos bankerna samt hos nuvarande och presumtiva hyresgäster. Vi har en organisation som har erfarenhet från och kunskap om större fastighetsaffärer och hur dessa ska implementeras i det egna beståndet. Som jag ser saken idag finns det bara en trång sektor i vår expansion och det är tillgången på bra objekt. Till viss del är den trånga sektorn självförväldad då vi inte gör avkall på de kriterier som gäller för våra riskanalyser.

Ett passande uttryck för FastPartner är ordspråket "man ska gräva där man står". En av de åtgärder vi nu vidtagit för att leva upp till ordspråket är en utökning av personal på uthyrningssidan. I vakanserna ligger en hyrespotential i gamla och nyförvärvade fastigheter på cirka 150 MSEK. Utöver detta finns i befintligt fastighets-

bestånd över 200 000 kvadratmeter byggrätter. Hit hör också större fastigheter med industrimark i Stockholms närförorter där detaljplaneändringar skapar förutsättningar för bostadsbyggande. Några sådana projekt håller redan på att genomföras. I och med att marken redan är betald blir denna typ av exploatering avsevärt billigare än förvärv av externa fastigheter.

FastPartner har under året satsat på både utveckling av det egna beståndet och förvärv. Förvärven omfattar 19 stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om drygt 170 000 kvadratmeter. En fastighet i Gävle om 1 400 kvadratmeter har sålts.

Den sammanlagda köpeskillingen av förvärven 2013 uppgår till cirka 1,5 miljarder. Dessa förvärv påverkar rörelsens resultat positivt från respektive förvärvs tillträdesdag och stärker därmed ytterligare FastPartners finansiella ställning.

Inflation och ränta

Den fortsatt expansiva penningpolitik som världens samtliga fem stora centralbanker fortsätter att föra innebär att allt större mängder kapital söker förräntning. Detta har inneburit att räntenivåerna på företagsobligationer kommit ner på så låga nivåer att en icke säkerställd lång företagsobligation kan konkurrera med kort säkerställd (pantbrev inom 50%) bankfinansiering. Detta kommer utan tvekan få effekt på bankernas marginaler för att kunna möta konkurrensen från kapitalmarknaden. Sammantaget gör detta att finansieringskostnaderna kommer att sjunka från dagens nivåer.

Bankernas marginaler

Den svaga konsumtions- och investeringsefterfrågan som för närvarande råder inom EMU-området, och i viss mån även i Asien, får mer och mer karaktären av ett bestående tillstånd. Detta

VD HAR ORDET forts.

begränsar vår exportindustris tillväxtmöjligheter. En ytterligare effekt av den svaga globala efterfrågan, i kombination med en ökande global konkurrenssituation, gör att inflationen inte tar fart. Detta bör medföra att vi kommer att få leva med låga korträntor för en mycket lång period framöver. Kapitalmarknaden gör samma bedömning, även på mycket lång sikt vilket främst indikeras av den svenska 30-åriga swapräntan handlas runt 280 räntepunkter.

USA

USA:s Federal Reserve har visserligen påbörjat sin nedtrappning av återköpen avseende obligationer men samtidigt lovat att oförändrade korträntor för lång tid framöver ska gälla. Man får heller inte glömma att fortfarande genomförs obligationsköp för 65 MDR dollar per månad. Det stora globala problemet för en återhämtning av världsekonomin är den svaga konsumtionsutvecklingen. Den stimulanspolitik som de fem stora centralbankerna har fört, resulterade i att mindre än en procent av världens befolkning har tagit hand om i stort sett hela det förmögenhets- och inkomstutrymme som skapats. Förutom de spänningar detta medför så har konsumtionsutrymmet snarare minskat än ökat för det breda konsumtionskollektivet.

Sverige versus EU-länderna

Sverige är ett fantastiskt land. Tillsammans med Tyskland är Sverige den klart starkast lysande stjärnan på EU-himlen. Den svenska ekonomiska politiken har fört oss dit. Både nya och gamla regeringar har bidragit till framgångarna. Genom en konsekvent förd politik där starka finanser prioriterats har vård, skola och omsorg fått tillräckliga resurser för att föra upp Sverige till en topplacering i EU:s välståndsliga.

Jag tror att händelser efter IT-kraschen 2001 också har betytt mycket för Sveriges framgångar. Främst gäller det skatteområdet. Med oftast blocköverskridande beslut har arvs-, gåvo-, förmögenhets- och fastighetsskatt avskaffats. Därtill kommer sänkt bolagsskatt, fem jobbskatteavdrag samt rot- och rutavdrag. Allt detta har inneburit att den svenske skattebetalaren, inte minst företagaren, har en unik ställning jämfört med andra EU-medborgare. Dock har fortfarande den svenske löntagaren den högsta marginalskatten i EU.

Jag tror att Olof Palmes vision var att föra en politik som skapade ett starkt samhälle med stor frihet för individen. Han nådde inte fram men nu 30 år senare verkar det som visionen är på väg att förverkligas. Det känns som Sverige lyckats skapa någon form av individualisering av kollekti-



**Någon välfärds-
kramare
tycks LO-
chefen inte
vara.**

vet. Skattebetalaren är idag beredd att betala sin skatt för att regelverket är juste. Personlig frihet med känsla för samhällets regler är ett givande och tagande som skapar ett bra samhälle att leva i. Den uppnådda balansen mellan staten och medborgaren är skör och några större ingripanden, framförallt i skattereformerna, rubbar balansen och vi kommer återföras till mindre frihet och mindre valmöjligheter, växande svart marknad och inte minst sämre välfärd. Tänkvärt är franska presidenten François Hollandes skattepolitik. Vid tillträdet av ämbetet förklarade han att landets ekonomi skulle räddas av skattehöjningar. Idag efter ett antal misslyckade försök med gjorda skattehöjningar så för han en skattepolitik som i stort överensstämmer med den svenska.

2014 års valdebatt är nu i full gång. Sett ur ett EU-perspektiv måste nivån på valrörelsen hittills betecknas som rena rama käbblet och andra EU-länder måste tycka att det är lyxproblem det handlar om. Att vi har det väldigt bra här i Sverige hindrar inte att saker och ting kan bli bättre. Men hela den debatten blir så enormt ytlig när den huvudsakligen förs med exemplifiering av någon enskild individ som farit illa eller på annat sätt fallit utanför skyddsnetten. Några övergripande analyser över själva systemen görs inte. I vart fall redovisas de inte. Många av våra regelsystem ska tillämpas på flera hundratusentals personer och självklart blir det fel inte bara när det gäller gränfall utan några faller helt ur systemet på grund av misstag. Det är helt oundvikligt att detta sker för det finns inga fullkomliga system. Väl fungerande kontrollfunktioner måste naturligtvis finnas och utrymme vid tillämpningen måste också ges till det sunda förnuftet. Men den övervägande politiska debatten med sin mediala bevakning får inte enbart handla om att enstaka misslyckanden ska ses som normen för helhetens sätt att fungera.

Om skötseln av ett enskilt äldreboende på Linnégården i Stockholm kunde bli en Caremaskandal med krigsrubriker på löpsedlarna månad efter månad, så borde alla åldringar som då skrämdes upp åtminstone ha fått en enda löpsedel när det nyligen presenterades att enligt Global Age Watch Index rankades Sverige som etta tätt följd av Norge. Indexet mäter länder över hela världen utifrån hur bra det är att vara gammal i respektive land. De olika huvudparametrarna för jämförelsen är hälsa, arbete/utbildning och social miljö.

LO-chefen är nu i full gång med sina utspel inför valet. Någon välfärds-kramare tycks han dock ej vara. Han ondgör sig över orättvisan att de 50 högst betalda näringslivsdirektörerna hade i genomsnitt var och en inkomster på motsvarande

46 arbetarlöner. Jag själv tycker också att det är orättvist. Gläds dock åt alla hundratals skattemiljoner som de och deras bolag nu bidrar med till Sveriges välfärd och all de jobb som skapats i bolagen som i sin tur genererar ytterligare skatteintäkter. Dessutom glädjer jag mig åt att Sverige har den plattaste lönestrukturen i världen. Medianlönen för en svensk VD är en miljon kronor vilket väsentligt understiger LO-chefens lön. De fem jobbskatteavdragen, som fått majoritet i riksdagen, har till stor del bidraget med att nästan alla löntagare har fått en extra månadslön. En annan effekt av jobbskatteavdragen är att Sverige haft en väsentligt bättre konjunkturrell utveckling jämfört med andra länder. LO:s medlemmar vet nu att denna förmån inte är en följd av LO-ombudens insatser utan av den skattepolitik regeringen har drivit. Detta är nog en av anledningarna till att nästan bara hälften av LO-medlemmarna röstar på socialdemokraterna.

Skolan på agendan

Skolan har verkligen kommit upp på agendan och alla politiker tävlar nu inför valet om att satsa flest miljoner inom detta område. Jag är tveksam till att skolans eventuella problem nödvändigtvis måste lösas med pengar. Det är viktigt att veta att vi idag är bland de tre länder inom EU som betalar mest till skolan. Det är nästan så att vi väljare skulle kunna kräva av politikerna att de fixar till en skola med höga lönade lärare och duktiga elever inom ramen för den budget som nu gäller. Andra länder tycks ha ordnat en mycket bättre skola för mindre pengar än Sverige. Om så är fallet skulle ytterligare hundratals nya miljoner kronor kanske vara helt bortkastade då bevisligen de redan satsade inte använts på samma effektiva sätt som hos de övriga EU-länderna.

Sedan den olyckliga kommunaliseringen av skolan genomfördes skapades ett delat ansvar mellan stat och kommun. Det går nu bra att skylla på varandra när något går snett och det blir näst intill omöjligt att få reda på vem som brast i ansvar. Kommunalfullmäktige i varje kommun bär efter kommunaliseringen det fulla ansvaret för lärarnas löner och därmed är ansvaret deras att erbjuda vettiga löner till lärarna. Skolan tillhör en av de viktigaste kärnverksamheterna som kommunen ansvarar för. Kommunerna har ofta gjort stora investeringar i verksamheter vid sidan om kärnverksamheterna. Här finns det skäl att i framtiden omprioritera i sin budget. Hur många lärartjänster går det på en idrottsarena, ett äventyrsbad etcetera. Det finns säkert i pipelinen hos varenda kommun planerade satsningar som nu kan ge vika för skolans bästa.



Hur många lärartjänster går det på en idrottsarena?

Jag känner mig tveksam till att vi verkligen har en så mycket sämre skola än alla andra. Sverige till skillnad mot de länder som nådde högst i Pisaundersökningen ser något annorlunda på undervisningen. Enligt min mening ska klassen inte vara ett kollektiv utan 32 individer. Dessa individer ska skolas för att passa in i och kunna verka i ett samhälle i förvandling. Större frihet och ett självständigt tänkande prioriteras på ett annat sätt än i "robotskolorna". Sverige har nått en särställning inom IT-världen både när det gäller att skapa globala framgångsrika företag och på individnivå när det gäller användningen av IT. Sverige är verkligen under luppen hos alla världens största inom branschen. Någonstans finner jag ett samband mellan vår framskjutna IT-position i världen och vår skola. Den öppenhet och frimodiga sätt som den svenska skolan accepterar är en utmärkt jordmån för entreprenörer.

Jag är inte säker på att det sätt som Pisa mäter kunskap är relevant för det framtida samhället. Världens mest innovativa och starka ekonomier, USA och Sverige, befinner sig långt ner på resultatlistan i Pisautredning.

Fryshuset

FastPartner har förlängt sitt samarbetsavtal med Fryshuset i ytterligare tre år. Förlängningen grundas på de senaste sex årens goda erfarenheter och resultat av samarbetet med Fryshuset. En del av samarbetsavtalet avser sponsring av vissa aktiviteter inom Fryshuset. Framför allt har FastPartners insatser inneburit att Fryshuset under sommarmånaderna kunnat hålla öppet för alla de ungdomar som lämnas kvar i stan när de flesta andra familjer byter miljö.

Anders Carlberg, Fryshusets grundare och eldsjäl, var en mycket klok man. Redan flera år före sin bortgång ordnade han successionen av det exekutiva ansvaret för Fryshusets verksamhet. Trots detta var han hela tiden fram till sin bortgång djupt engagerad och närvarande i allt som rörde Fryshuset.

Det exekutiva ansvaret övertogs 2010 av VD:n Johan Oljeqvist och hans team. Jag anser att han visat stor lämplighet med att förvalta och utveckla arvet efter Anders Carlberg. Inte minst därför att han strider hårt för att byråkratin inte ska slå rot i Fryshuset. Detta tror jag är väldigt viktigt för att Fryshuset ska bevara sin särställning som en fri satellit när det gäller att skapa värdighet för de mest utsatta i samhället.

Stockholm i mars 2014
Sven-Olof Johansson

AFFÄRSIDÉ, MÅL & STRATEGI

Styrelsen och VD utvärderar fortlöpande bolagets strategier för att kunna uppnå bolagets högt uppsatta mål. Målen grundar sig på ingående analyser av marknaden, finansieringsmöjligheter, konkurrenssituationen och inte minst bibehållandet av starka kassaflöden.

En strategi med tydliga mål



Rånäs 1, Spånga.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Dessa finns beskrivna på sidan 11 tillsammans med utfallet för 2013.

STRATEGI



Domnarvet 45, Spånga.

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med 73 procent av hyresintäkterna i Stockholmsregionen och 27 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGS-STRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGS-STRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investerings-tillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor kommer i framtiden bli en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGS-STRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2013	Historisk måluppfyllelse	Enhet												
Förvaltningsresultat	Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 400 MSEK vid slutet av år 2014.	Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till 358,4 MSEK. Förändringen påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven.	<table><tr><th>År</th><th>Resultat (MSEK)</th></tr><tr><td>2013</td><td>358,4</td></tr><tr><td>2012</td><td>222,3</td></tr><tr><td>2011</td><td>187,9</td></tr><tr><td>2010</td><td>198,6</td></tr><tr><td>2009</td><td>214,7</td></tr></table>	År	Resultat (MSEK)	2013	358,4	2012	222,3	2011	187,9	2010	198,6	2009	214,7	MSEK — Mål
År	Resultat (MSEK)															
2013	358,4															
2012	222,3															
2011	187,9															
2010	198,6															
2009	214,7															
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 10,3 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 13,9 procent per år.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>10,3</td></tr><tr><td>2012</td><td>15,3</td></tr><tr><td>2011</td><td>11,6</td></tr><tr><td>2010</td><td>30,1</td></tr><tr><td>2009</td><td>2,3</td></tr></table>	År	Avkastning (%)	2013	10,3	2012	15,3	2011	11,6	2010	30,1	2009	2,3	% — Mål
År	Avkastning (%)															
2013	10,3															
2012	15,3															
2011	11,6															
2010	30,1															
2009	2,3															
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 64,8 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>64,8</td></tr><tr><td>2012</td><td>61,4</td></tr><tr><td>2011</td><td>63,4</td></tr><tr><td>2010</td><td>59,6</td></tr><tr><td>2009</td><td>64,3</td></tr></table>	År	Överskottsgrad (%)	2013	64,8	2012	61,4	2011	63,4	2010	59,6	2009	64,3	% — Mål
År	Överskottsgrad (%)															
2013	64,8															
2012	61,4															
2011	63,4															
2010	59,6															
2009	64,3															
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr. Räntetäckningsgraden ökade under året på grund av högre driftnetton.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr><tr><td>2013</td><td>2,5</td></tr><tr><td>2012</td><td>2,2</td></tr><tr><td>2011</td><td>2,5</td></tr><tr><td>2010</td><td>3,8</td></tr><tr><td>2009</td><td>4,5</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2013	2,5	2012	2,2	2011	2,5	2010	3,8	2009	4,5	ggr — Mål
År	Räntetäckningsgrad (ggr)															
2013	2,5															
2012	2,2															
2011	2,5															
2010	3,8															
2009	4,5															
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 29,5 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>29,5</td></tr><tr><td>2012</td><td>28,7</td></tr><tr><td>2011</td><td>30,4</td></tr><tr><td>2010</td><td>32,3</td></tr><tr><td>2009</td><td>29,6</td></tr></table>	År	Soliditet (%)	2013	29,5	2012	28,7	2011	30,4	2010	32,3	2009	29,6	% — Mål
År	Soliditet (%)															
2013	29,5															
2012	28,7															
2011	30,4															
2010	32,3															
2009	29,6															
Utdelning	Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	Den föreslagna utdelningen om 3,10 kr/stamaktie uppgår till 54,7 procent av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></tr><tr><td>2013</td><td>54,7*</td></tr><tr><td>2012</td><td>69,7</td></tr><tr><td>2011</td><td>73,0</td></tr><tr><td>2010</td><td>56,0</td></tr><tr><td>2009</td><td>47,4</td></tr></table>	År	Utdelning (%)	2013	54,7*	2012	69,7	2011	73,0	2010	56,0	2009	47,4	% — Mål *Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2014 års vinstdisposition.
År	Utdelning (%)															
2013	54,7*															
2012	69,7															
2011	73,0															
2010	56,0															
2009	47,4															

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2013 har FastPartner förvärvat 19 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan har ökat med 19 procent och uppgår per den 31 december 2013 till 1 067 313 kvadratmeter. En fastighet på 1 400 kvadratmeter har sålts under 2013.

Förvärv och försäljningar 2013

FÖRVÄRV

Månad	Antal fastigheter	Ort	Yta	Årshyra
Juni	4	Vallentuna	35 000 kvm	49 MSEK
September	14	Sthlm/G-borg/Malmö	112 000 kvm	94 MSEK
December	1	Stockholm	23 000 kvm	31 MSEK
Totalt			170 000 kvm	174 MSEK

Årets förvärv innebär att beståndets totala uthyrningsbara yta ökat med 19 procent och hyresintäkterna på årsbasis ökat med 27 procent. I stort sett har alla hyresavtal i de nyförvärvade fastigheterna löptider på mellan 5–10 år.



Aga 2, Lidingö

174

Total årshyra:
174,0 MSEK

FÖRSÄLJNING

Månad	Antal fastigheter	Ort	Yta	Årshyra
December	1	Gävle	1 400 kvm	0,5 MSEK

FastPartner har under året avyttrat fastigheten Norrtull 23:4 i Gävle.

Tre fastighets-förvärv under 2013

Vallentuna Centrum

FastPartner förvärvade med tillträde den 14 juni 2013 fyra fastigheter i Vallentuna Centrum. Förvärvet omfattar en sammantagen uthyrningsbar yta på 35 000 kvadratmeter vilket gör FastPartner till den dominerande fastighetsägaren i Vallentuna Centrum. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 49 MSEK och den största hyresgästen är Vallentuna kommun. Butikernas andel uppgår till 28 procent och uthyrningsgraden är 97 procent.

I affären ingår dessutom de flesta husen i Tellerusområdet med bland annat Gym & Sim Vallentuna och Vallentuna kommun som hyresgäster. Läs mer om Vallentuna Centrum på sid 20.

Portfölj med storstadsinriktning

Med tillträde den 2 september 2014 förvärvades 14 kontors- och industri/lagerfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö samt Växjö. Säljare var NAPF Sweden AB, en fastighetsfond förvaltd av Valad.

Total uthyrningsbar yta uppgår till drygt 112 000 kvadratmeter. Hyresintäkterna från portföljen uppgår till cirka 94 MSEK och det totala hyresvärdet om 103 MSEK fördelar sig enligt följande (MSEK): Stockholm 40,6, Malmö 32,6, Göteborg 15,9 och Växjö 13,9. Till de större hyresgästerna hör SISAB, Grontmij, Assa AB, Hefa AB och Du Pont. Av totala hyresintäkter utgör 14 procent kommunal förvaltning.



**Dalénium;
23 000 kva-
dratmeter
industrihisto-
ria i renoverat
skick några
vingslag från
Stureplan.**

Dalénium

23 000 kvadratmeter industrihistoria i renoverat skick några vingslag från Stureplan.

FastPartner har med tillträde den 3 december 2013 förvärvat en kontors- och lagerfastighet med tillhörande parkering på Lidingö i Stockholm av JM AB. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till cirka 23 000 kvadratmeter. Nuvarande hyresintäkterna uppgår totalt till cirka 31 MSEK men en stor potential ligger i fastighetens outhyrda delar. Fastigheten är helt ombyggd på 2000-talet och i mycket gott skick med bra hystergäster. AGA är den dominerande hyresgästen med ett hyresavtal på 8 100 kvadratmeter med en löptid på sju år.

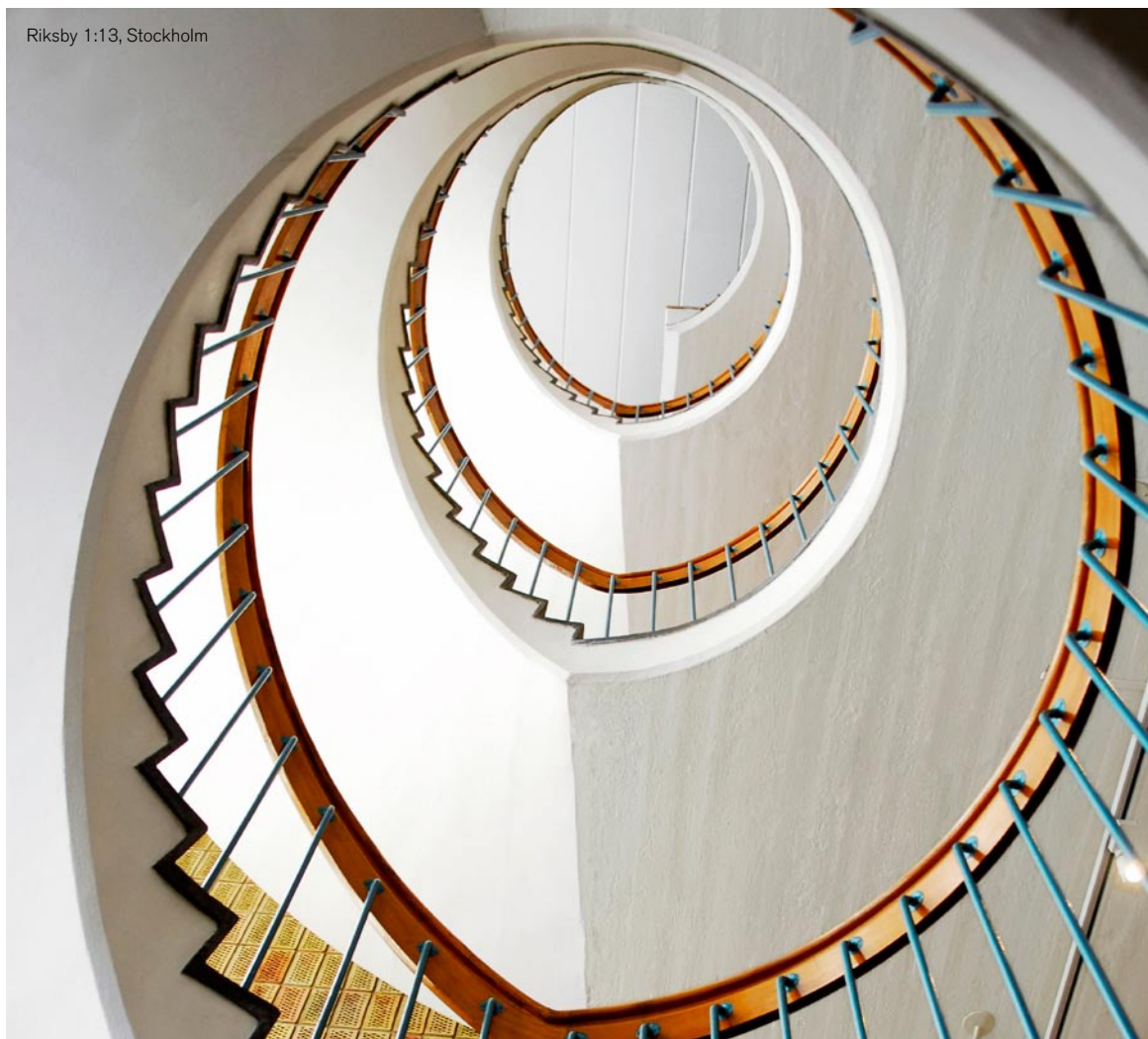
Dalénium kallas det område på sydvästra Lidingö i Stockholm som tidigare har varit ett industriområde. I december 2010 tog ägaren JM det första spadtaget för att bygga de första bostäderna. Bostadsområdet kommer att vara väl integrerat med FastPartners förvärvade fastigheter. Inom området kommer det att finnas hyres- och bostadsrätter, restauranger, kontor och skolor. Kommunikationerna är mycket goda och moderniseringen av Lidingöbanan pågår för fullt. Förutom Lidingöbanan har Dalénium ett optimalt läge nära vägar, Lidingöbron, vattenleder och busslinjer.

MARKNAD

Nedanstående rubrik återspeglar viktiga inslag i FastPartners fastighetsbestånd.

Stockholm i centrum och centrum i Stockholm

Riksby 1:13, Stockholm



■ Att koncentrationen är så starkt inriktad på Stockholmsområdet måste ses som en potential för framtida värdetillväxt. Fastigheterna utanför Stockholmsregionen återfinns bland annat i Gävle, Göteborgsregionen, Malmö och Norrköping.

- FastPartner har inga fastigheter utanför Sverige.
- 73 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen.
- FastPartner äger och förvaltar med egen personal 162 stycken fastigheter
- Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1 067 313 kvadratmeter
- Hyresintäkterna 2013 var 765,9 MSEK
- Vid förvärv ska bra kassaflöden alltid utvärderas utifrån ett väl analyserat riskscenario.

Fastighetsmarknaden Stockholmsregionen med mera

Kommersiella fastigheter

Att Stockholm är en av de städer inom EU som växer allra snabbast har en positiv inverkan på alla typer av fastigheter inom området. Inte minst möjligheten till jobb ligger bakom den stora inflyttningen. Industrijobb försvinner och tjänstesektorn växer. Detta i sin tur skapar goda förutsättningar för att hyresnivåerna kommer att utvecklas positivt.

Över 95 procent av FastPartners fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter. Trots detta är utvecklingen på bostadsmarknaden av väsentlig betydelse. Dels för att det i beståndet ingår mark som genom detaljplaneändringar och liknande har och kan bli aktuella för bostadsbebyggelse men också andra fastighetsaktörers satsningar på nya bostäder kommer att bli till nytta för FastPartners kommersiella fastigheter.

Med en växande befolkning i Stockholmsregionen motsvarande en medelstor landsortsstad varje år kommer efterfrågan på både kommersiella fastigheter och bostäder att öka.

Fastigheter i Stockholms City

På adress Östermalmstorg 1 ligger fastigheten Krejaren 2 omfattande 8 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta med Åhléns som största hyresgäst. Med adress Luntmakargatan 22-34 återfinns fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 intill varandra med en sammanlagd yta på 7 100 kvadratmeter med Stockholm International School som största hyresgäst. Alla fyra fastigheter är fullt uthyrda.

Cityfastigheterna utgör idag cirka 13 procent av värdet på hela fastighetsbeståndet medan ytan utgör 1,5 procent.

”
Idag kan
FastPartner
räkna på
affärer i
miljard-
klassen.

Stadsdelscentrum

Av FastPartners åtta centrumanläggningar ligger sju stycken i Stockholmsregionen. Det finns en allmän uppfattning om att de mest eftersökta lokalerna i dag är moderna lokaler som möjliggör effektiv lokalplanering med lokalisering i anslutning till spårbundna kommunikationer. Våra stadsdelscentrum är väl lämpade att tillgodose dessa krav. De infrastrukturprojekt som pågår i Stockholm lär inte enligt expertisen skapa nya områden för kontor och handel utan de kommer i stället att stärka de områden som redan har bra kommunikationslägen.

Fyra av centrumen ligger i direkt anslutning till en tunnelbanestation, Märsta Centrum ligger intill en järnvägs-, pendelstation och nära Arlanda flygplats, nyansskaffade Vallentuna Centrum knyts nu direkt till Roslagsbanan och har dessutom fått en ny trafikplats, Älvsjö Centrum har sitt läge i anslutning till en järnvägs-, pendelstation som ligger intill både det nya resecentrumet och Svenska Mässan. Älvsjöstationen är Sveriges femte största järnvägsstation.

Till skillnad från de större köpcentrumen vilka har en mycket hög andel av butiker ser stadsdelscentrumen annorlunda ut. Här är butiksytan betydligt mindre i förhållande till andra ytor i fastigheterna. Myndigheter inom framförallt kommunal- och landstingsverksamhet och privata företag står för huvuddelen av hyresintäkterna i centrumanläggningarna.

FastPartner har inga bostäder i sina stadsdelscentrum förutom drygt 80 lägenheter i Märsta Centrum. Alla centrumen ligger dock i anslutning till större bostadskomplex där övervägande delen av bostäderna är hyresrätter. Med den stora inflyttningen till Stockholm ökar självklart trycket på nya bostäder. Nya detaljplaneändringar skapar förutsättningar för nya bostadskomplex. Samtliga våra centrum i Stockholm gynnas av denna utveckling. En stadig pågående tillväxt ökar efterfrågan på våra lokaler.



**Marknadschef
Per Sjöling**
”FastPartners
bestånd består av
olika fastigheter
för olika ändamål.
Till övervägande
del är fastigheterna
belägna i Stock-
holmsregionen.

FastPartners be-
stånd blir genom
det breda utbudet
intressant för flera
segment inom fast-
ighetsbranschen.
Detta medför att
risker kan spridas
och större stabi-
litet.”

MARKNAD forts.



Riksby 1:13, Stockholm.

Logistik

Bakom ovanstående rubrik döljer sig sex fastigheter belägna i Ulricehamn, Alingsås, Strängnäs, Alvesta, Tibro och Jordbro med en sammanlagd uthyrningsbar yta på drygt 1 76 000 kvadratmeter och ett hyresvärde per år på cirka 78 MSEK.

I övriga beståndet finns det ett antal ytor som används för logistikändamål men då i anslutning till andra ytor som kontor, lager, produktion etcetera.

Då fastighetsskötsel och underhåll för dessa logistikfastigheter i stort sett ligger på hyresgästen behövs ingen personal på plats och det administrativa arbetet utförs centralt. Med anledning av den hårda trafikbelastningen finns det uppenbara fördelar i många fall att inte ligga i Stockholmsområdet.

Vissa riktlinjer gäller vid FastPartners förvärv av större (cirka 10 000 kvm) logistikfastigheter. Det ska gärna vara få hyresgäster i fastigheten. Fastigheten ska vara i allra bästa skick och hyresavtalet på minst 10 år. Hyresgästens förmåga att fullfölja avtalet ska vara säkerställt. I tre av våra fastigheter är bolag noterade på börsen hyresgäster. Dels ett franskt bolag och dels två svenska, B&B Tools samt Mekonomen. Även långa hyresavtal har sitt slut men mycket talar för förlängningar av avtalen då logistikhanteringen är svår att flytta, inte minst av ekonomiska skäl.

Kombinationsfastigheter

Kontor, lager, logistik, industri och servicenäring är basen i FastPartners bestånd. Lokaler kan i hög grad anpassas till hyresgästernas speciella önskemål. Detta gäller i hög grad hyregäster som har behov av kombinationslokaler, dvs lokaler som i en och samma fastighet gör det möjligt att inrymma både kontor, produktion/ logistik och lager. Inom samtliga förvaltningsenheter inom FastPartner finns sådana lokaler. Dessa lokaler tillträds ofta efter ett mycket nära samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst.

Framtidsutsikter för fastighetsbeståndet; sammanfattning

Även om det är svårt att sja om framtiden så måste, med iakttagande av de positiva och negativa faktorer som kan tänkas påverka fastighetsmarknaden framöver, slutsatsen dras att tillväxten kommer bestå ett tag till.

Slutsatsen bygger framförallt på den kraft med vilken Stockholm växer och mycket på de strategiska lägen våra fastigheter har, inte minst i Stockholm. Andra faktorer som spelar in i bedömningen är standarden på våra fastigheter, hyresgästernas ekonomi och vår effektiva

1 067 000

kvm

Uthyrningsbar yta

fastighetsförvaltning. Även om vårt utbud vänder sig till olika segment är tillväxten så stark att praktiskt taget hela fastighetsbranschen påverkas positivt.

I bedömningen måste också ingå den starka finansiella ställning FastPartner har. Idag kan FastPartner räkna på affärer i flermiljardklassen vilket gör att konkurrenterna har minskat i antal. Det viktigaste med bra ekonomi är dock att vi på ett bra sätt kan ta hand om våra nuvarande hyresgäster och ha resurser att uppfylla deras krav på expansion och anpassningar för växande och tillkommande verksamheter.

Konkurrenter

I och med att FastPartner har ett relativt blandat fastighetsbestånd med utbud för olika verksamheter kan många aktörer på fastighetsmarknaden anses vara konkurrenter. Exempel på några av dessa är de noterade fastighetsbolagen Sagax, Castellum, Corem, Klövern och Kungsleden.

VÅRA STÖRRE LOGISTIKFASTIGHETER

Ort	Fastighet	Yta	Hyresgäst
Ulricehamn	Slingan 1	43 500	B&B TOOLS
Tibro	Hyveln 1	42 000	LGT Logistics, MIO m fl
Alingsås	Bajonetten 7	37 900	B&B TOOLS
Strängnäs	Bussen 3	31 300	Mekonomen
Haninge/Sthlm	Jordbromalm 5:1	21 700	Antalis ¹⁾
Alvesta	Alvesta 13:27	13 200	DSV Road m fl

¹⁾ Franskt börsnoterat bolag

KNUTPUNKTER

Rubriken är inte någon boktitel uppfiskad ur den svenska deckarfloden. Den får istället tjäna som en upplysning om FastPartners satsningar på knutpunkter vid redan etablerade spårbundna kommunikationer i Stockholmsområdet.

Många spår leder till FastPartner

■ På annat håll i årsredovisningen, se Marknad, hävdas den uppfattning att de mest eftersökta lokalerna i dag är moderna lokaler som möjliggör effektiv lokalplanering med lokalisering i anslutning till redan befintliga spårbundna kommunikationer. Detsamma gäller enligt FastPartners uppfattning även för större bostadsinvesteringar. Att utgå från redan befintliga kommunikationer gör sådana investeringar billigare och därmed även säkrare. Att dessa bostadsinvesteringar också kommer att få positiva återverkningar på FastPartners fastigheter genom ett ökat kundunderlag till centrumen är en självklarhet.

Tunnelbanestationer: Östermalmstorg, Hässelby Gård, Rinkeby, Tensta och Bredäng.

Järnvägsstationer: Älvsjö (Stockholmsmässan), Vallentuna och Märsta. Vid samtliga dessa knutpunkter, förutom Östermalmstorg, ligger FastPartners stads- eller stadsdelscentrum.

I detta sammanhang kan nämnas att FastPartner har fastigheter även intill både Arlanda- och Bromma flygplats. Av särskilt intresse är fastigheten Riksby 1:13 i Bromma på nästan 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och en tomtareal på cirka 65 000 kvadratmeter. Denna fastighet kan helt eller delvis ingå i kommande detaljplaner genom sitt läge och omfattning öppnar möjligheter att kunna ingå i stadens planer på expansion av såväl bostäder som arbetsplatser i Bromma.

FastPartner har med JM tecknat en avsiktsförklaring om utveckling av fastigheten.



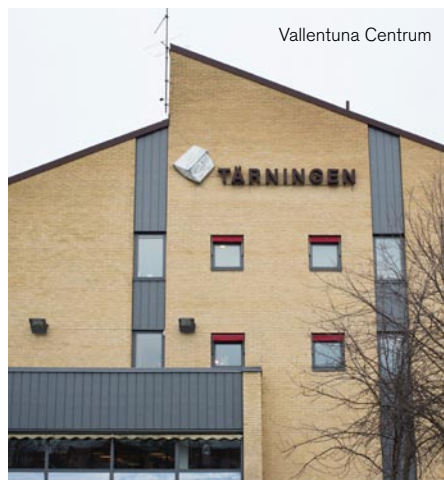
Tensta Centrum, Stockholm.

CENTRUMANLÄGGNINGAR

Det är lika viktigt för FastPartner att skapa bra förutsättningar för sina handelsplatser som att i alla lägen framstå som en ansvarstagande och långsiktig hyresvärd.

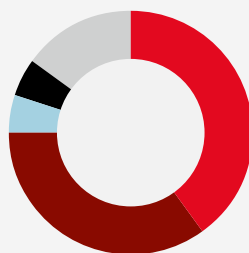
Handel och vandel

- Vallentuna Centrum
- Märsta Centrum
- Rinkeby Centrum
- Tensta Centrum
- Hässelby Gård Centrum
- Bredäng Centrum
- Älvsjö Centrum
- Närcentrum



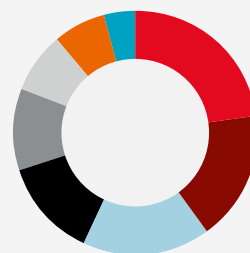
144 000 kvm
Uthyrningsbar yta

UTHYRNINGSBAR YTA



Kontor	40%
Handel	35%
Lager	5%
Bostäder	5%
Övrigt	15%

HYRESINTÄKTER PER CENTRUM



Märsta	23%
Hässelby	17%
Vallentuna	17%
Tensta	13%
Rinkeby	11%
Älvsjö	8%
Bredäng	7%
Närcentrum	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I CENTRUMANLÄGGNINGARNA

Per 31 december 2013

Stockholms Stad	15 300 kvm
Stockholms Läns Landsting	12 600 kvm
Vallentuna kommun	11 600 kvm
Gym & Sim Vallentuna	6 700 kvm
Sigtuna kommun	3 400 kvm

CENTRUMANLÄGGNINGAR forts.**VALLENTUNA CENTRUM**

Vallentuna är en kommungränsöverskridande tätort, huvudsakligen belägen i Vallentuna kommun i Stockholms län men även innefattande Täby kyrkby i Täby kommun. I denna kommun är FastPartner sedan länge väl etablerad.

Tätorten har vuxit fram längs Roslagsbanan, där mindre tätorter i södra delen av Vallentuna kommun och norra delen av Täby succesivt växt samman. Ett grönstråk från Vallentunasjön genom Karby mot Ullnasjön avskiljer ännu från tätorten Täby i söder.

Kommunens invånarantal har under årtionden konstant ökat och uppgår till cirka 32 000 i december 2013. Detta ger en ökning på över 7 procent från och med 2011. Det är nog inte fel att anta att många fler hade velat bosätta sig under denna period i kommunen men bristen på lämpliga bostäder saknades.

Ett fruktsamt samarbete mellan Vallentuna kommun, Trafikverket och SL har lett fram till den efterlängtda invigningen av Vallentuna Trafikplats. Denna satsning innebar att problemet som funnits i 150 år med en Roslagsbana som klöv Vallentuna i två delar, den östra och den västra, slutligen fick en bra lösning. Den besvärande bomkorsningen kunde ersättas med ny järnvägsdragning på broar över trafikplatsen.

Hyresgäster
Vallentuna Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Vallentuna kommun
11 600 kvm
Gym & Sim Vallentuna
6 700 kvm
ICA Sverige
3 300 kvm

Exempel övriga
Stockholms Läns
Landsting
Swedbank
Nordea



Vallentuna Trafikplats ger både bättre flyt i trafiken på såväl räls som väg samtidigt som säkerheten ökas väsentligt. Den egna stationen, Vallentuna, utefter Roslagsbanan kommer bli än mer frekventerad vilket självklart också stärker centrumet.

Ett intressant och framtidsinriktat beslut har fattats av Trafiknämnden i Landstinget. Det gäller en fördjupad utredning om Roslagsbanans förlängning till Arlanda.

**MÄRSTA CENTRUM**

Ett utecentrum med inriktning på sina närområden blir alltmer inne.

Den positiva utvecklingen under de senaste åren av Märsta Centrum fortsätter starkt. Att inrikta sig på närområdenas invånare och erbjuda dessa varor och tjänster av hög klass har visat

Hyresgäster
Märsta Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Sigtuna kommun
3 400 kvm
ÖoB
3 100 kvm
Axfood
3 000 kvm

Exempel övriga
Sigtuna Friskola
Systembolaget

sig vara ett vinnande koncept. När dessutom allt fler statliga och kommunala inrättningar ökar sin närvaro i centrumet kan de flesta ärenden uträttas på en och samma plats vilket sparar tid åt kommuninnehavarna samtidigt som handlarna och tjänsteleverantörerna drar nytta av en högre kundtillströmning.

Självklart har också samarbetet mellan Sigtuna kommun och FastPartner betytt mycket för centrumets utveckling. Inga investeringar görs idag utan att kontrakterade hyresgäster finns för de lokaler som renoveras, byggs om eller nyproduceras.

Det nya biblioteket på 1 700 kvadratmeter och färdigställandet av den nya kulturskolan på 3 300 kvadratmeter pågår med planerad invigning i december 2014. Den nya detaljplanen ger utrymme för ytterligare byggnation för service, handel, bostäder och kontor när den vinner laga kraft.

Centrumet kommer att behålla sin karaktär av utecentrum vilket innebär stora miljövinster. Bevara och komplettera med nybyggnation är bättre än att riva och bygga nytt. Att en kraftig modernisering har skett med bibehållen karaktär har varit en klok åtgärd.

RINKEBY CENTRUM OCH TENSTA CENTRUM

Utefter den blå linjen ligger tunnelbanestationerna Rinkeby och Tensta efter varandra i Västerort i Stockholms kommun. Rinkeby ingår i stadsdelsområdet Rinkeby-Kista och Tensta ingår i Spånga/Tensta stadsdelsområde. FastPartner äger de centrala fastigheterna runt de båda tunnelbanestationerna med uthyrningsbara ytor på 14 000 kvadratmeter i Rinkeby och 13 000 i Tensta. Båda områdena ingår i det så kallade miljonprogrammet vilket innebär att bostadsbestånden har och kommer att upprustas/renoveras. Även om FastPartner inte har bostäder kommer ändå denna uppgradering ha stor betydelse för de kommersiella fastigheterna i centrumen.

Rinkebystråket, Familjebostädernas stora satsning i anslutning till Rinkeby, beräknas vara klart under 2015 och kan bli ett lyft inte bara för Rinkeby utan även för Tensta Centrum och övriga närområden.

FastPartner har hela tiden hållit sig till strategin att satsa på att vara långsiktig och sträva efter att få nöjda hyresgäster och många kunder till centrumen. Genom att uppfylla våra skyldigheter som fastighetsägare på ett bra sätt lägger vi grunden till att våra hyresgäster, boende och besökande i centrumen också vill värna om

Hyresgäster
Rinkeby och Tensta
Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Stockholms Läns
Landsting
2 600 kvm
Lidl Sverige
2 600 kvm
Stockholms Stad
2 300 kvm

Exempel övriga
Tensta Konsthall
Folk tandvården
Vårdcentralen

den miljö de själva vistas i. Under 2013 har FastPartner byggt om det övre planet i gallerian i Rinkeby och dessutom pågår nu ombyggnaden för Lidl på det nedre planet för fullt.



Hyresgäster
Hässelby Gård Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Stockholms Stad
11 900 kvm
Stockholms Läns
Landsting
3 900 kvm
ICA Sverige
900 kvm

Exempel övriga
Systembolaget
Handelsbanken
Apoteket

HÄSSELBY GÅRDS CENTRUM

Cirka 60 000 personer bor i stadsdelsområdet Hässelby-Vällingby i Stockholms kommun. Detta motsvarar i stort sett befolkningen i en medelstor svensk stad. Centrumet tillkom på 50-talet och en av de pådrivande krafterna var arkitekten Sven Markelius. Markelius var en av Sveriges mest uppskattade arkitekter och centrumet får sägas vara ett levande bevis på att så var fallet.

På och i direktanslutning till Hässelby Gårds Centrum ligger FastPartners fyra fastigheter med en sammanlagd yta på 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. På viadukten över torget ligger T-banestationen Hässelby Gård. Centrumet utgör en attraktiv handelsplats med butiker företrädesvis för dagligvaror, restauranger och service. Det finns även lokaler för kontor och vårdtjänster för att tillgodose efterfrågan på sådana tjänster. Under 2013 har FastPartner hyrt ut och iordningställt lokaler för ett nytt bibliotek.

Hässelby Centrum är ett väl fungerande centrum för handel samtidigt som det uppfyller de krav som ställs på funktionella och trivsamma kontors-, kultur-, vård- och servicelokaler.

CENTRUMANLÄGGNINGAR forts.**BREDÄNG CENTRUM**

Centrumet i Söderort, Stockholms kommun är från mitten av 60-talet och ligger vid tunnelbanestationen Bredäng. Förorten rymmer 8 000 innevånare. "Storstadssatsningen" var ett initiativ som i hög grad påverkat Bredäng. Satsningen tillkom för att motverka sociala problem bland annat med segregation. En upprustning av Bredängs bostadsbestånd har gjorts samtidigt som nya bostäder med en blandad upplåtelseform har tillkommit.

FastPartner, med sina tre fastigheter på Bredängstorget om sammanlagt 13 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, har också låtit upprusta sitt bestånd för ökad trivsel inte minst för att bättre kunna konkurrera med närliggande centrum. Bland över 30 hyresgäster i Bredängs Centrum finns två livsmedelsbutiker, restaurang, caféer, apotek, pressbyrå, vårdcentraler och kulturskola. Det förväntas att kommunen går vidare med ändrade detaljplaner för att möjliggöra ytterligare exploatering av bland annat bostäder i Bredäng.

Hyresgäster
Bredäng Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Stone Livs
2 000 kvm
ICA Sverige
1 200 kvm
Stockholms Stad
1 100 kvm

Exempel övriga

Apoteket
Stockholms Läns
Landsting
Fitness24Seven



Hyresgäster
Älvsjö Centrum

3 största i FastPartners bestånd

Stockholms Läns
Landsting
2 900 kvm
Hotell Älvsjö
1 700 kvm
Magelungen
Utveckling
800 kvm

Exempel övriga

Posten
Coop Nära
Apoteket
Aleris

ÄLVSJÖ CENTRUM

Vid Stockholmsmässan och Älvsjö Station, (femte största tågstationen i Sverige) ligger Älvsjö Centrum i Söderort inom Stockholms kommun. FastPartners två fastigheter på cirka 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta gränsar även till det nybyggda Resecentrumet med många nytillkomna arbetsplatser.

Älvsjö tillhör ett av Stockholms stora stadsutvecklingsområden. Redan i år beräknas 600 nya bostäder vara inflyttningsklara samtidigt som ett torg och parkeringshus för cyklar också blir klart. Allt detta i direkt anslutning till Älvsjö Centrum.

Med hänsyn till de redan befintliga kommunikationerna och det centrala läget lämpar sig området kring centrumet mycket väl även för framtida exploateringar i vad avser både bostads- och kontorsbebyggelse.

NÄRCENTRUM

I FastPartners bestånd ingår även tre fastigheter som kallas Närcentrum. Med detta menas att det saknar det kompletta varuutbudet som kännetecknar en vanlig centrumanläggning, men ändå kan erbjuda lokaler lämpliga för till exempel

handel, vård, kontor och även bostäder. Dessa återfinns i en fastighet på 5 000 kvadratmeter i Åtvidabergs centrum samt i två fastigheter i Lerum på sammanlagt drygt 4 000 kvadratmeter kallad Gråbo Centrum.



Arbetslaget 1, Västberga.

VÅRA FASTIGHETER

Hedersläktaren är fullsatt för alla våra hyresgäster är hedersgäster.

Våra hedersgäster



**Fastighetschef
Svante Hedström:**
”Från slutet av 2011
till slutet av 2013
ökade uthyrnings-
bar yta med ca 48
procent med bibehållen servicenivå.”

■ FastPartner vill gärna ha en fastighetsförvaltning som hyresgästerna upplever som effektiv och som sker med omtanke, både gentemot hyresgästerna och fastigheterna. Att skapa förtroende lägger grunden för bra relationer som i sin tur leder till att uppkomna problem oftast kan lösas både snabbt och vara bra för båda parter. Det gäller inte bara att utse hedersgäster, det gäller också att leverera så att hedersbetygelsen får ett verkligt innehåll.

Eget kapital och bankfinansiering är grundbulten i fastighetsfinansieringen även om viss mindre del numera sker utanför banksektorn. Vid bankernas värdering av fastighetsbolag spelar hyresgästernas betalningsförmåga och vilja att förlänga gällande hyresavtal en avgörande roll. Detta talar också för hur viktigt det är att hålla nära kontakt och ha en öppen dialog

med hyresgästerna. FastPartners långsiktiga arbete med att kvalitetssäkra sina fastigheter och effektivisera fastighetsförvaltningen har intensifierats under 2013 bland annat genom rationalisering i form av omfördelning av fastigheter mellan de olika fastighetsregionerna samt en fast bemanning i Göteborg och Malmö. Inte minst har de större förvärven under året påskyndat detta arbete. Dessa förvärv som ofta avser ett antal fastigheter på olika orter reser också frågan om alla de förvärvade fastigheterna ska kvarstå i FastPartners fastighetsbestånd. Hittills har FastPartner varit mycket återhållsam med fastighetsförsäljningar. Det kan finnas fog för en omvärdering om fastigheter genom sitt läge inte kan förvaltas på ett optimalt sätt. Marknad och förutsättningar ändras över tid.

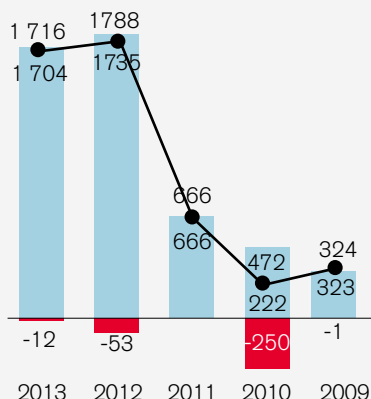
Den fortlöpande utvecklingen av våra fastigheter och projekt genomförs med fortlöpande analyser. Detta arbete syftar framförallt till att kartlägga marknad, teknik och ekonomi.

Förutom att bedriva fastighetsutveckling i beståndet bedriver FastPartner kontinuerligt utvecklingsarbete kring själva processen hur fastigheter kan utvecklas på ett högkvalitativt och kostnadseffektivt sätt ofta med miljövinster som följd.

Tensta/Rinkeby med flera

Få investeringar FastPartner gjort har väckt sådan uppmärksamhet som förväret av de fem stadsdelscentrumen vilka förvärvades i slutet på 2011. Dessa centrum ägdes en gång i tiden av Stockholms stad som dock sålde dessa och ytterligare andra centrum till en utländsk köpare med liknande anläggningar i Europa. Staden fick bra betalt samtidigt som man avhände sig mycket av ansvaret för de problem i centrumen som följer bland annat av hög arbetslöshet,

INVESTERINGAR/FÖRVÄRV
OCH FÖRSÄLJNINGAR



MSEK

■ Investeringar/Förvärv

■ Försäljningar

— Nettoinvesteringar

kriminalitet och mångkulturella tvister. Så småningom hamnade den utländska köparen i ekonomiska svårigheter och ett bankanknutet bolag blev ny ägare. Ingen av de två senaste ägarna kunde eller ville tillföra nya pengar vilket snabbt fick negativa följder för centrumen. Strax före årsskiftet 2012 var ägaren mer än villig att sälja och inga andra köpare verkade intresserade. FastPartner var väl medveten om de problem en köpare skulle få och om de investeringar som måste göras. Detta inte minst för att återställa ett förtroende hos hyresgästerna som svikits av de föregående ägarna. Samtidigt framgick det klart att den framförhandlade köpeskillingen lämnade bra marginaler till både nödvändiga investeringar och en god avkastning.

Vi sitter ännu inte med facit i hand men med investeringar på sammanlagt cirka sjuttio miljoner under 2012-2013 har vi kommit mycket långt och våra kalkyler har hållit. Därutöver vågar vi påstå att vi skapat det förtroende bland hyresgäster, boende, långivare och myndigheter som vi eftersträvat. Vi känner att vi är på rätt väg.

Byggrätter

Inom fastighetsbeståndet finns idag 200 000 kvadratmeter byggrätter i fastigheter som till allra största delen avser Stockholmsområdet. Det ger goda möjligheter för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet. Då markinvesteringen redan är gjord kan kostnaderna för omvandlingsprocessen hållas på en väsentligt lägre nivå jämfört vid nyförvärv. Under 2013 har FastPartner investerat 200 MSEK i eget bestånd.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt uppgick till 303,3 (222,3) MSEK eller 5,71 (4,19) kronor per aktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 765,9 (639,3) MSEK vilket är en



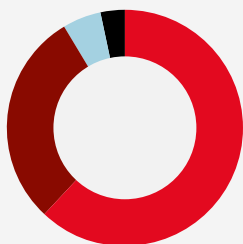
Årsta 68:5, Uppsala.

FEM STÖRRE HYRESGÄSTER



VÅRA FASTIGHETER forts.

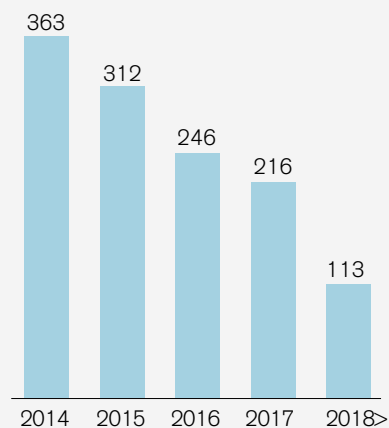
KAPITALSTRUKTUR



- Skulder till kreditinstitut 62,0%
- Eget kapital 29,5%
- Uppskjuten skatteskuld 5,3%
- Ej räntebärande skulder 3,2%

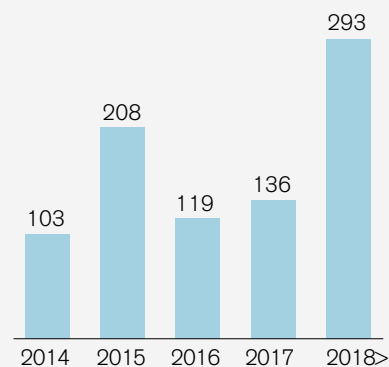
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Antal kontrakt



KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Kontraktsvärde årshyra, MSEK



766

Hyresintäkterna
uppgick till 765,9
msek

ökning jämfört med föregående år om 126,6 MSEK, eller 19,8 procent. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna för år 2013 inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar samt Panaxias konkurs i fastigheten Riksby 1:13 i slutet av september 2012 har hyresintäkterna ökat med 7,1 MSEK, eller 0,9 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 269,6 (246,8) MSEK, dvs en kostnadsökning om 22,8 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 173 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 4,2 MSEK, eller 1,7 procent.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Per 2013-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ och Newsec. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2013 till 9 563,1 (7 834,0) MSEK. Av årets realiserade värdeförändringar om 25,3 MSEK avser 67,4 MSEK beståndet i region Stockholm och -42,1 MSEK avser beståndet i region Gävleborg.

Värderingsinstitutens underlag utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakanser, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsinstituten också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna ska utgöra fastigheternas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet på fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnetton samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. FastPartners förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,3 (7,1) procent på verkligt kassaflöde.



Avesta 1, Spånga.

FASTIGHETSRÖRELSEN	2013	2013	2013	2013	2012
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	kv 4	kv 3	kv 2	kv 1	kv 4
Hysesintäkter	218,1	189,4	177,1	181,3	165,7
Fastighetskostnader	-80,9	-58,3	-58,9	-71,5	-63,3
Driftnetto	137,2	131,1	118,2	109,8	102,4
Överskottsgrad, %	62,9	69,2	66,7	60,6	61,8
Central administration	-6,0	-4,9	-4,3	-5,8	-5,5
Finansiella poster ¹⁾	-47,5	-45,6	-44,2	-43,6	-42,6
Andel i intresseföretags resultat ²⁾	5,9	1,0	1,0	1,0	1,0
Förvaltningsresultat	89,6	81,6	70,7	61,4	55,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17,2	38,0	-2,8	-26,2	10,9
Resultat efter finansiella poster	106,8	119,6	67,9	35,2	66,2

¹⁾ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

²⁾ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat. Andelarna har avyttrats under december 2013. I resultaträkningen ingår även resultatandelar från Allenex och Litium men dessa är exkluderade i förvaltningsresultatet ovan då de ej avser fastighetsrörelsen.



VÅRA FASTIGHETER forts.



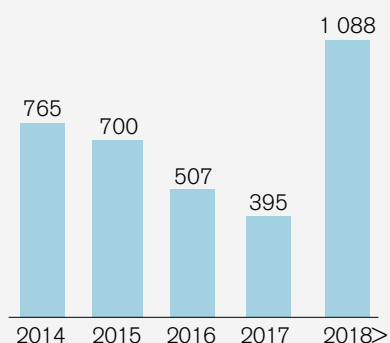
Robertsfors 4, Spånga.



Avesta 1, Spånga.

Översikt Stockholm 1, 2 och 3

KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Kontraktsportfölj, MSEK



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2013

B&B Tools	81 400 kvm
Sandvik	37 900 kvm
Mekonomen	35 800 kvm
LGT Logistics	34 000 kvm
Antalis	21 700 kvm

DRIFTNETTO

430 MSEK

YTFÖRDELNING

Region Stockholm

Produktion/Lager	52%
Kontor	31%
Butiker	10%
Bostäder/ Hotell	2%
Övriga	5%

Per delregion

Stockholm 1	29%
Stockholm 2	39%
Stockholm 3	32%

NYCKELTAL

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Totalt	
Region Stockholm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm	MSEK	kr/kvm
Hysesintäkter	254,1	1 018,4	238,9	685,0	175,4	636,0	668,4	764,7
Driftskostnader	-49,2	-197,2	-39,4	-113,0	-26,5	-96,1	-115,1	-131,7
Reparation och underhåll	-12,2	-48,9	-20,9	-60,0	-12,8	-46,4	-45,9	-52,5
Fastighetsskatt	-14,4	-57,7	-7,3	-20,9	-7,5	-27,2	-29,2	-33,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-14,0	-56,1	-7,9	-22,7	-0,1	-0,4	-22,0	-25,2
Fastighetsadm. och marknadsföring	-11,5	-46,1	-8,9	-25,5	-6,0	-21,8	-26,4	-30,2
Driftnetto	152,8	612,4	154,5	443,2	122,5	444,2	429,8	491,8
Fastighetsvärde vid årets utgång	3 114,4		3 153,1		2 349,0		8 616,5	
Driftnetto, %	5,8		7,4		8,5		7,1	

REGIONER



Håkan Bolinder,
Regionchef



Krejaren 2, Stockholm City.



Tensta Centrum, Stockholm.

REGION STOCKHOLM 1

■ I Region Stockholm 1 ingår fastigheter i Stockholm City, Bromma/Lunda/Spånga och stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Härutöver förvaltar Region 1 från och med den 1 januari 2014 11 fastigheter i södra Sverige däribland Malmö och Växjö. Fastigheternas totala yta uppgår till cirka 266 000 kvadratmeter anpassade för bland annat kontor, lager, logistik och handel. Inga fastighetsförsäljningar har gjorts under året.

För att på bästa sätt utveckla bolagets fastigheter är det av största vikt att upprätthålla ett brett nätverk av personer och företag som har intresse av och engagemang i de lokala marknader där FastPartner har sina fastigheter.

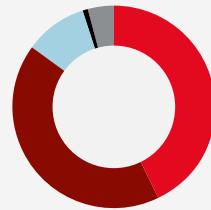
Stockholm City

I fastigheten Krejaren på Östermalmstorg påbörjas en ombyggnad för iordningsställande av ett nytt café för Åhléns som får egen entré utifrån och en möjlig uteservering på torget. Under året har Stockholm International School expanderat in i nya lokaler i fastigheten Oxen Mindre 30 på Luntmakargatan 32 och förhyr nu totalt cirka 2 200 kvadratmeter. FastPartners cityfastigheter är fullt uthyrda.

Lunda Företagsområde, Spånga

Under året har omförhandling och förlängning skett av hyreskontrakt avseende cirka 6 000 kvadratmeter kontorsytor, främst för bolagen VWR International AB och TD Tech Data AB. Under året har ny uthyrning skett med cirka 14 000 kvadratmeter yta med ett totalt hyresvärde om cirka 71 MSEK exklusive tillägg. Lokalanpassningar har utförts för cirka 35 MSEK.

YTFÖRDELNING



Stockholm 1

■ Produktion/Lager	43%
■ Kontor	42%
■ Butiker	10%
■ Bostäder/Hotell	1%
■ Övrigt	4%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2013

Stockholm Stad	14 300 kvm
Arrow	9 200 kvm
Stockholm Läns Landsting	7 200 kvm
HI3G	5 800 kvm
Citroën	5 700 kvm

Hässelby Gårds Centrum.



FastPartner har ett fortsatt stort engagemang i Lunda Företagsgrupp med nära samverkan med andra fastighetsägare och bolag i området. FastPartner deltar som representant för Lunda Företagsområde även i Företagsgrupperna i Stockholm, en paraplyorganisation för alla företagsgrupper i Stockholm. Vidare är FastPartner representerat i Näringslivsrådet i Stockholm Stad/Spånga-Tensta stadsdel.

Tensta Centrum *Åtgärder*

- Nya butikshyresavtal har skrivits med bland andra dagligvarukedjan Matrebellen, som består av ett 70-tal butiker med stark lokal förankring som gått samman i en gemensam inköpsorganisation. Vidare har en klädbutik som vänder sig till framförallt de moderna kvinnorna tillkommit och även en ny möbelbutik.

**Regionchef
Håkan Bolinder:**
"Det är roligt att jobba i företag som är framtidsinriktade. Förvaltning i all ära men nya affärer är alltid välkomna."

STOCKHOLM 1 forts.

- Kontorsytor har hyrts ut till ett utbildningsföretag och vårdlokal till rehabiliteringsföretag.
- En biltvättsetablering har inrymts i p-huset för ökad service och trygghet till centrubesökarna.

Planer med mera

- FastPartner planerar att öka restaurangutbudet i centrumet. Med hänsyn till redan vidtagna åtgärder och framtida planer talar allt för en ökad efterfrågan på butiker och kontor vilket leder till ett väsentligt ökat kundunderlag.
- Politiska beslut är tagna att såväl Utbildningsförvaltningen som Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning med sammanlagt 600 tjänstemän ska flytta till Tensta. Samtidigt söker diskrimineringsmannen (DO) med cirka 100 tjänstemän kontor i Tensta.
- FastPartner planerar tillsammans med Stockholms Stad avseende en utbyggnad av centrumet med kontor, mer handel och bostäder.

Rinkeby Centrum*Åtgärder*

- Gallerians entréplan har totalrenoverats. Gallerian har öppnats mot tunnelbanans entré och tre stycken nya butiker har tillkommit.
- Avtal har tecknats med Lidl vilka ska etablera sig i gallerians nedre plan sommaren 2014. Ombyggnadsarbetena för Lidl pågår för fullt. Ett omfattande arbete har genomförts för att flytta nuvarande hyresgäster från det aktuella planet och upp till markplanet vilket bör ge uppenbara fördelar för dessa butiksinnehavare.
- Nytt hyresavtal har tecknats med en förening vars verksamhet vänder sig till före detta kriminella yngre vuxna. Hyresavtal har också tecknats med en blomsterbutik. Mödra- och barnavårdscentral har flyttats till nya lokaler som efter en omfattande ombyggnation nu ger hyresgästen ändamålsenliga och rationella lokaler.

Planer med mera

- Under året har en planering pågått avseende en tillbyggnad i två plan vilket kommer att sammanbinda fastigheterna Kvarnberget 3 och Kvarnberget 8. Samarbete sker med kommunen och tilltänkta hyresgäster inför den stundande utvecklingen.
- Familjebostäder har påbörjat utvecklingen av Rinkebystråket, som ligger i direkt anslutning till centrumet, med ombildning av hela gatustrukturen och nyproduktion av cirka 4 000 kvadratmeter lokalyta. Fokus för uthyrning kommer

ligga på restaurangverksamhet. Ett samarbete pågår med Familjebostäder för att hitta positiva effekter för Rinkeby och båda parter.

- Bostäder planeras på överdäckningen av E18 vid början av Rinkebystråket. Även om FastPartner inte bygger bostäderna får det, genom ett ökat kundunderlag i centrumet, mycket positiva effekter för FastPartners kommersiella fastigheter i centrumet.

Hässelby Gårds Centrum

I Hässelby Gårds Centrum finns bland annat Systembolag, ICA och ett antal andra välsorterade butiker. Därtill kommer apotek, bibliotek, vårdcentral och restauranger.

Befintlig ICA-butik är mycket lönsam och vill utvidga. FastPartner kommer att iordningsställa nya lokaler i centrumet för en större ICA-butik med öppning under våren 2015. Tre befintliga hyresgäster som idag har restaurang och butiker kommer, för att kunna bereda ICA att expandera, att flyttas till nya moderna lokaler med bästa läge. Denna omflyttning kommer ge mer dynamik i centrumet och uppskattas av dess besökare.

Centrumet har även kontorsytor. Dessa tillsammans är cirka fyra gånger större än den sammanlagda butiksytan. De tre största hyresgäster är Stockholms Stad, Stockholms Läns Landsting och Ica Sverige AB som tillsammans hyr nästan 15 000 kvadratmeter.

Ett flertal mindre ombyggnader och moderniseringar har under året utförts i lokaler för Hässelby/Vällingby Stadsdelsförvaltning och Stockholm Läns Landsting. Under året har FastPartner hyrt ut och iordningställt lokaler till Stockholm Stad om cirka 1 300 kvadratmeter för bibliotek, kontor för hemtjänst och stadsdelsförvaltning. Centrumets kvarvarande vakanser beräknas bli uthyrda under 2014.



Oxen Mindre 35, Stockholm City.

REGIONER



Johan Böckert,
Regionchef



Vision Västberga, Stockholm.

REGION STOCKHOLM 2

Regionchef Johan Böckert:
"Det är ingen tvekan om att utvecklingen av Stockholmsregionen och den ökade efterfrågan på lokaler gör uthyrningsarbetet lättare."

■ 2013 har varit ett år där mycket av tidigare beslutade investeringar har implementerats i fastighetsbeståndet samtidigt som nyförvärv också tillkommit. Sandviks expansion i våra fastigheter i Västberga fortsätter. FastPartners totala uthyrningsbara yta i Västberga uppgår till drygt 64 000 kvadratmeter varav Sandvik hyr cirka 38 600 kvadratmeter. Sandviks expansion i Västberga är ett gott exempel som speglar Stockholms genomgripande förvandling. Där det tidigare låg industrimark ligger nu Sandviks moderna forskningscentrum. Samarbetet med Sandvik för att tillsammans skapa lokaler anpassade till deras mycket högt ställda krav har tillfört och tillför alltjämt FastPartners organisation både erfarenheter och kunskap.

Även om förvaltningsansvaret enbart avser kommersiella fastigheter så utgör bostäder numera ett viktigt inslag i arbetet. Den stora tillströmningen av framförallt arbetssökanden till storstäder och inte minst till Stockholm gör det

nödvändigt för politikerna att ta fram nya detaljplaner för bostäder. För region Stockholm 2 har några fastigheter blivit aktuella för bostadsbebyggelse i framtiden.

Längst kommet är projektet vid Centralparken i Täby. Beräknad byggstart är fjärde kvartalet innevarande år där drygt 160 lägenheter utgör FastPartners andel i ett samarbetsavtal med Besqab AB. Inflyttningen beräknas börja 2016. Genom sina investeringar i Täby de senaste åren har FastPartner kommit att tillhöra en av de större fastighetsägarna i kommunen, vilket ger goda samarbetsmöjligheter med kommunen om framtida utveckling och de infrastrukturprojekt som planeras.

I Bromma finns det planer för fastigheten Riksby 1:13 vad gäller framtida bostäder. Syftet är att få till stånd drygt 800 bostäder på fastigheten. För denna fastighet, kallad Linta Park i Bromma, och även framtida bostadsprojekt i området har FastPartner tecknat en avsiktsförklaring med JM. Fastigheten Riksby 1:13 med nästan 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta drabbades 2012 av en hyresgästs konkurs som tömde fastigheten på drygt 36 600 kvadratmeter. Självklart har uthyrningsarbetet under 2013 varit inriktat på att hyra ut dessa ytor. Intresset är stort bland presumtiva hyresgäster och vi vänder oss till hyresgäster som vill ha kontor, lager och produktion under "samma" tak. I början av 2014 har FastPartner tecknat två hyreskontrakt och inflyttning kommer att ske av mer än 7 000 kvadratmeter under våren 2014. Fastigheten Riksby 1:13 är genom sitt läge och storlek en fastighet som blir en viktig pusselbit i den framtida stora exploateringen runt Bromma flygplats. Beträffande stadsdelcentrumen Bredäng och

Älvsjö Centrum,
Stockholm.



Älvsjö kommer bostäder indirekt att påverka centrumen. Andra aktörer på fastighetsmarknaden har byggt eller kommer att bygga bostäder intill dessa centrum vilket innebär ett väsentligt kundtillskott av varor och tjänster som erbjuds i våra centrum. Beträffande Älvsjö ska i detta sammanhang uppmärksammas den stora satsningen som gjorts avseende det nya intilliggande Resecentrumet vilket också bidragit till uppsvinget i Älvsjö Centrum. 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta har dessa två centrum tillsammans.

Nyförvärvade fastigheter i region 2 är bland annat en fastighet på sammanlagt 23 000 kvadratmeter på Lidingö, se sid 13, och fastigheten Syllen 4, Liljeholmen, Stockholm på nästan 11 000 kvadratmeter.

Göteborgsområdet

FastPartner har under året nästan fördubblat sin uthyrningsbara yta i Göteborgsområdet, från 26 000 till 51 000 kvadratmeter. Detta har skett genom förvärv av tre fastigheter i Kärra, Göteborg med en sammanlagd yta på 25 000 kvadratme-

ter. FastPartner har numera återigen egen bemanning i Göteborg. Egen bemanning innebär bland annat bättre service till hyresgästerna och stärker dessutom uthyrningsaktiviteterna.

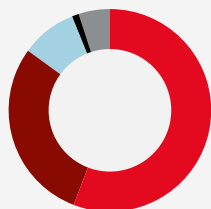
Övriga fastigheter i Region Stockholm 2.

Med fem fastigheter på sammanlagt nära 19 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta gör Norrköping till etta i kategorin Övriga fastigheter. Både Linköpings Universitet och Kunskapsskolan återfinns bland hyresgästerna i Norrköping.

Fastigheten Trekanten i Åtvidaberg med 5 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta är en centrumfastighet med butiker och bostäder. Fastigheten anses vara ett så kallat Närcentrum.

Logistikverksamhet återfinns i region 2 framförallt i fastigheten Alvesta 13:27 med en yta på 13 200 kvadratmeter och i Tibro i fastigheten Hyveln 1 med 42 000 kvadratmeter yta. Båda fastigheterna är fullt uthyrda med hyresgäster som DSV Road, Hall Miba, LGT Logistics och Mio Möbler.

YTFÖRDELNING



Stockholm 2

■ Produktion/Lager	56%
■ Kontor	29%
■ Butiker	9%
■ Bostäder/Hotell	1%
■ Övrigt	5%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2013

Sandvik	37 900 kvm
LGT Logistics	34 000 kvm
Antalis	21 700 kvm
Mio Möbler	11 400 kvm
DSV Road	10 300 kvm



Bomullsspinneriet 3, Norrköping.

REGIONER



Patrik Arnqvist,
Regionchef



Gredelby 24:1, Knivsta.



Bussen 3, Strängnäs.

REGION STOCKHOLM 3

Regionchef Patrik Arnqvist

"2013 har varit ett framgångsrikt år där regionen expanderat kraftigt i och med de förvärv som genomförts under året. Vi har dessutom hyrt ut mycket, främst i Märsta Centrum. Under år 2014 ser jag fram emot de synergieffekter Märsta- och Vallentuna Centrum tillsammans kan skapa."

■ Region Stockholm 3 har sitt allra största engagemang i Sigtuna kommun. Engagemanget avser inte bara fastigheter utan även det samarbete med kommunens politiker och tjänstemän som nu finns etablerat. Detta innebär att FastPartner tillsammans och i samråd med kommunen påbörjat resan med att ta centrumet från en plats i skuggan till solskenet över ett nytt Märsta Centrum. En resa som alla involverade är både nöjda och stolta över.

Märsta Centrum har cirka 60 butiker och kontor samt 95 bostäder. Den befintliga uthyrningsbara ytan i centrumet var drygt 30 000 kvadratmeter vid årsskiftet 2012/13 men utökas stadigt med de investeringar som redan är beslutade och igångsatta men också med de investeringar som är under beredning i olika beslutsfattande organ framförallt i Sigtuna kommun.

Händelser 2013 i Märsta Centrum som starkt bidragit till utvecklingen är följande:

- December 2013: bygg och trafikinämnden godkänner den nya detaljplanen för Märsta Centrum. Dock återstår att även Kommunstyrelsen skall fatta beslut i frågan under första kvartalet 2014.
- December 2013: den nya biblioteksbyggnaden färdigställs och kommunen påbörjar inflyttningen. Invigningen hölls i januari 2014.
- December 2013: byggstart av nya caféer och restauranger med uteserveringar invid torget i Märsta Centrum. Färdigställs till sommaren 2014.
- September 2013: byggstart av den nya Kulturskolan och vinterträdgården. Preliminär färdigställning december 2014.

- Mars 2013: Fitness24Seven inviger sitt nya gym.
- Februari 2013: Swedbank inviger sitt nya bankkontor.

När FastPartner 2013 förvärvade Vallentuna Centrum, se sid 13, och förvaltningsansvaret hamnade i region 3 uppstod klara synergieffekter mellan Märsta- och Vallentunacentrum som ligger endast 30 minuters bilresa ifrån varandra. Inte bara sett ur ren förvaltningssynpunkt utan även när det gäller marknadsföring, uthyrning och centrumledning.

I anslutning till Märsta Centrum ligger Arlandastad där FastPartner är en av de dominerande fastighetsägarna med totalt cirka 36 000 kvadratmeter i 10 stycken fastigheter. Arlandastad präglas självklart av den direkta närheten till Arlanda flygplats. Flertalet hyresgäster är verkssamma inom frakt och logistik kopplat till flyget på Arlanda. Det är ett imponerande antal arbetstillfällen som skapas i och kring en flygplats i Arlandas storlek. Något av en grundbult i hela kommunen får väl flygplatsen anses vara och det är nog givet att flygplatsens tillväxt fortsätter. Växer flygplatsen så växer även Arlandastad och hela övriga kommunen.

Händelser 2013 i Arlandastad:

- Nytt hyresavtal tecknat med Park Hotell Stockholm AB om renovering och utbyggnad av fastigheten Märsta 19:3. Totalt tillskapas cirka 25 nya hotellrum. Preliminär färdigställning under år 2014.
- Nytt hyresavtal tecknat med Migrationsverket avseende kontor om cirka 1 100 kvadratmeter i fastigheten Märsta 19:2. Inför inflytt-

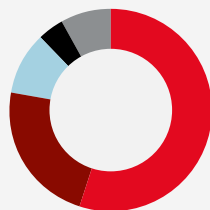
ningen till sommaren 2014 skall lokalerna anpassas till Migrationsverkets verksamhet.

- Nytt hyresavtal om cirka 1 000 kvadratmeter med HVL Maskin Stockholm AB.
- Nytt hyresavtal om 1 100 kvadratmeter med Swedehouse Projekt AB.
- Flertal nya hyresavtal med Sigtuna kommun avseende kontor om totalt cirka 700 kvadratmeter.
- Nytt hyresavtal med Nordic Sprinkler om totalt cirka 1 300 kvadratmeter där de utökar sin nuvarande yta.

I regionen ingår även tre av de större logistikfastigheterna om drygt 113 000 kvadratmeter som ligger i Ulricehamn, Alingsås och Strängnäs beskrivna även på annat håll i årsredovisningen. Uppsala, Knivsta, Upplands Väsby och Sollentuna med sammanlagt 13 fastigheter är orter som också ingår i regionen.

Regionens största hyresgäster är: B&B Tools Fastigheter AB och Mekonomen Grossist AB.

YTFÖRDELNING



Stockholm 3

■ Produktion/Lager	55%
■ Kontor	23%
■ Butiker	10%
■ Bostäder/Hotell	4%
■ Övrigt	8%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2013

B&B Tools	81 400 kvm
Mekonomen	31 300 kvm
Vallentuna kommun	11 600 kvm
Gym & Sim Vallentuna	6 700 kvm
Park Hotell	4 700 kvm



Vallentuna Centrum.

REGIONER



Näringen 22:2, Gävle.



Söder 67:1, Gävle.

REGION GÄVLEBORG

**Regionchefen
Anders Svensson**

"Vi flyttar i början av 2014 vårt regionkontor till den ytmässigt största fastigheten i vår region, Hemsta 15:7/11:11. Detta får också ses som en symbolhandling, att vi hela tiden ska finnas på plats och ta varje tillfälle i akt att finna lämpliga hyresgäster. Fastigheten, som tidigare hyrdes av Ericsson, har hög kvalitet i byggnad, installationer och teknik. Vi arbetar samtidigt med att se möjligheter för anpassning till andra verksamheter som för ändrad inriktning avseende vissa delar av fastigheten för att uppnå bästa möjliga resultat."

■ FastPartners regionkontor är placerat i Gävle som är residensstad i Gävleborgs län. Här finns landstingsadministration, statliga myndigheter som Lantmäteriet och Statens servicecenter etablerade. Staden Gävle har dragningskraft och därför vuxit med både invånarantal och etableringar under flera år. Så skedde även under 2013 då cirka 1 000 nya invånare flyttade in. Numera är Gävle Norrlands näst största stad med nästan 100 000 invånare. Trots den positiva befolkningsökningen finns hög arbetslöshet pga nedläggning av industrier som Ericsson och nu senast Läkerol. Inom FastPartner har regionen den högsta andelen vakanta lokaler, vilket är en direkt följd av Ericssons nedläggning i Gävle.

Fastigheter

FastPartners fastighetsbestånd i Gävleborg uppgår till cirka 195 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta samt cirka 25 000 kvadratmeter byggrätter fördelade på 18 fastigheter. Cirka 150 000 kvadratmeter avser produktion och lager medan cirka 14 000 kvadratmeter avser kontor och cirka 9 000 kvadratmeter bostäder.

Med beaktande av tillkommande ny uthyrning och avflyttningar blir årets resultatet plus cirka 9 000 kvadratmeter uthyrda ytor i region Gävleborg, dock finns en uthyrning som avser drygt 2 300 kvadratmeter från januari 2014 med i beräkningen. Gavlefastigheter har tecknat ett 10-årigt hyresavtal avseende både omförhandling och nya ytor med FastPartner i fastigheten Söder 67:1 i Gävle. Med Gavlefastigheter har också avtal tecknats i Näringen 15:6 för Borgarskolans gymnasiala fordonsutbildning. Det innebär att Gavlefastigheter, vars kärnverksamhet är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till Gävle kommuns förvaltningar, är vår regions största verkamma hyresgäst.

Den positivaste utvecklingen under året har skett i Näringen 10:4, hit har företaget LK Prefab flyttat sin verksamhet i c:a 3 300 m² stora lokaler. Utöver den kontrakterade tillväxtytan förs dialog med ytterligare företag gällande förhyrning om c:a 3 000 m².

I fastigheterna Hemsta 11:11 och 15:7 i Gävle friställs under år 2014 cirka 44 000 kvadratmeter då Ericssons hyreskontrakt löper ut. Planer för fastigheten har bearbetats under en längre tid. Utredning pågår om ekonomisk möjlighet att konvertera delar av fastigheten till bostäder samtidigt med planering av lokalanpassningar för ett antal intressenter.

Söderhamn

2013 innebar att ytterligare cirka 1 500 kvadratmeter hyrdes ut till fem nya hyresgäster i, fastigheten Björnänge 5:1 på 42 000 kvadratmeter. Denna byggnad huserar Björnänge Företagshotell (www.bjornange.com) med idag 25 företag.

Med tre presumtiva hyresgäster pågår sedan en längre tid tillbaka förhandlingar om etablering av verksamheter som omfattar cirka 2 500 kvadratmeter. Ett antal idrottsföreningar och kommunen har visat intresse av att skapa ett aktivitetscentrum i fastigheten men ännu har detta inte lett till något avslut.

Efterfrågan är inte stor på lokaler i Söderhamn men vår fastighet får varje år tillskott av nya hyresgäster. Fastigheten utvecklas väl med hänsyn till de marknadsförutsättningar som råder i Söderhamn.

Samverkan

FastPartner deltar i många samarbetsprojekt och är aktiv i olika nätverk. Projektet Marknadsplats Gävle, där Gävle kommun ingår tillsam-

mans med de större fastighetsägarna i Gävle är ett mycket framgångsrikt projekt. Målet är att utveckla Gävle som etableringsort genom att underlätta för företagsetableringar, arbeta med stadsplanering och marknadsföring. Ordförandeposten har under alla år innehaft av FastPartner, Marknadsplats Gävle övergår 1 jan 2014 från ett projekt till en juridisk person. Överenskommelse är sluten med kommunen och alla intressenter för åren 2014-2016.

Näringspolitiska Gruppen

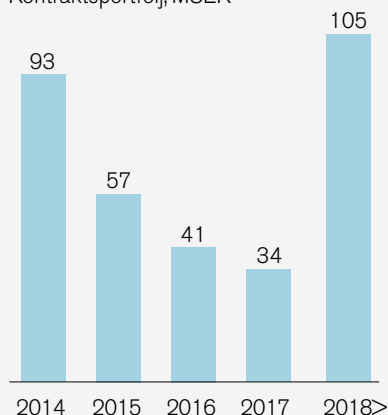
Ett annat näringspolitiskt samarbete utgör Näringspolitiska Gruppen som drivs av organisationen Fastighetsägarna. Här berörs plan-,

strategi- och finansieringsfrågor med syfte att beakta fastighetsägares intressen i dessa ämnen och som samtidigt befrämjar Gävles positiva utveckling.

Särskilt intressant är Gävles målsättning att verka för fler utländska investerare och företagsetableringar. Sverige som land har ett mycket gott rykte ute i världen för sitt teknik-kunnande vilket kan ha sin betydelse i detta sammanhang.

Att hitta rätt vägar för att nå dessa aktörer ute i världen är en grannliga uppgift för vår organisation i Gävleborg. Det framgår klart att Fastpartners fastigheter har konkurrensfördelar när det gäller teknikrelaterade etableringar.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER
Kontraktsportfölj, MSEK

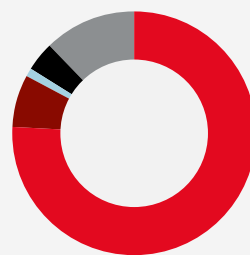


Anders Svensson,
Regionchef

NYCKELTAL

Region Gävleborg	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	97,5	504,1
Driftskostnader	-15,3	-79,1
Reparation och underhåll	-7,6	-39,3
Fastighetsskatt	-2,1	-10,9
Tomträttsavgälder	-	-
Fastighetsadm. och marknadsföring	-6,0	-31,0
Driftnetto	66,5	343,8
Fastighetsvärde vid årets utgång	946,6	
Driftnetto, %	7,8	

YTFÖRDELNING



Region Gävleborg

Produktion/Lager	76%
Kontor	7%
Butiker	1%
Bostäder/Hotell	4%
Övrigt	12%

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Per 31 dec 2013

Ericsson	44 700 kvm
Gavlefastigheter	12 300 kvm
FLB Logistik	6 600 kvm
Ex & Co	4 800 kvm
Ulno	4 500 kvm

FINANSIERING

FastPartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2013 uppgick soliditeten till 29,5 (28,7) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 35,0 (35,2) procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2013 uppgick till 2,5 (2,2) ggr.

Finansiering och finansförvaltning

29,5

Soliditet: 29,5%

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. FastPartners tillgångar uppgick per 31 december 2013 till 9,9 (8,2) miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna och dessa svarade för 29,5 (28,7) procent respektive 62,0 (61,7) procent av FastPartners finansiering per årsskiftet.

250

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital: 250,3 MSEK

Ränterisk och räntetäckningsgrad

Räntekostnader utgör en av verksamhetens största kostnader och påverkar tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, som i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger så låg genomsnittlig ränta som möjligt.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2013 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 (2,2) ggr. En förändring av

de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2013 och har lett till lägre räntekostnader för FastPartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen, exklusive obligationslån, var per 31 december 2013 2,7 (3,0) procent. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen, inkl obligationslån, var per 31 december 2013 3,1 % (3,5)%.

FastPartner bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel lånat kapital. FastPartners egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Eget kapital

FastPartners egna kapital uppgick per 31 december 2013 till 2 944,9 (2 357,6) MSEK vilket motsvarade 29,5 (28,7) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 35,0 (35,2) procent. Då FastPartner normalt säljer fastigheter i bolagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att FastPartner inte kommer att betala den uppskjutna skatteskulden och FastPartner anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. FastPartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten

långsiktigt ska överstiga 25 procent. FastPartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

FastPartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 procent. För år 2013 uppgick avkastningen på eget kapital till 10,3 (15,3) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 12,4 procent för de senaste tre åren och 13,9 procent för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. Belånings-

graden är det finansiella mått som beskriver hur stor andel av fastigheternas marknadsvärde som är belånat. Per 31 december 2013 uppgick belåningsgraden till 64,8 (64,5) procent. Justerat för obligationslånen om 800 MSEK, som är icke säkerställda lån, uppgick belåningsgraden per 31 december 2013 till 56,4 (54,3) procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 62,0 (61,6) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2013. De räntebärande skulderna är FastPartners huvudsakliga finansieringskälla och består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter, samt obligationslån som är icke säkerställda lån. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 6 194,4 (5 053,5) MSEK. Av dessa lån är 2 495,3 (1 075,0) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller under 2014.

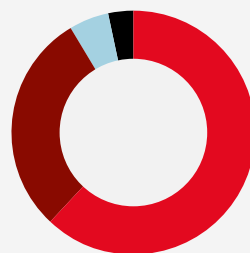
FINANSIELLA INTÄKTER

MSEK	2013	2012
Ränteintäkter	9,0	7,2
Utdelningar	–	0,9
Likvidationsresultat	0,4	–
Resultat från finansiella placeringar	0,2	2,5
Summa finansiella intäkter	9,6	10,6

FINANSIELLA KOSTNADER

MSEK	2013	2012
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	–186,7	–163,3
Checkräkning	–0,2	–0,3
Övriga skulder	–8,3	–5,9
Pantbrevskostnader	–6,1	–4,3
Summa finansiella kostnader	–201,3	–173,8

KAPITALSTRUKTUR



■ Räntebärande skulder	62,0%
■ Eget kapital	29,5%
■ Uppskjuten skatteskuld	5,3%
■ Ej räntebärande skulder	3,2%

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel,%	Medelränta,%	Beviljade låneavtal (MSEK)
2014	2 472,6 ¹⁾	39,9	2,6	2 472,6
2015	744,2	12,0	4,4	744,2
2016	2 977,6 ²⁾	48,1	3,2	2 997,4
Totalt	6 194,4	100,0	3,1	6 214,2

¹⁾ Av dessa är 300 MSEK räntesäkrade via ränteswapavtal.

²⁾ Av dessa är 1 500 MSEK räntesäkrade via ränteswapavtal.

FINANSIERING forts.

FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindningstid under 2014. Av FastPartners samtliga lån är 95 (94) procent tagna i SEK. Resterande lån om 283,9 (273,5) MSEK är tagna i EUR. Dessa lån har per 31 december 2013 räknats om till balansdagens kurs. Under året har en realiserad valutakursvinst om -10,4 (10,4) MSEK tillförts resultatet.

Under året har FastPartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 1 195,5 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 1 057,8 MSEK.

Säkerhet för räntebärande skulder

Långfristiga kreditavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerheter i bolagets fastigheter. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 5 741 (4 627) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar FastPartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. I kreditavtalen med bankerna finns även fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal, så kallade "covenants". FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då FastPartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51 procent av aktierna i bolaget. Utöver detta förs löpande en dialog med bankerna.

Räntebindning

FastPartners låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har FastPartner under året valt att ingå ränteswapavtal om totalt 300 MSEK med en löptid på två plus åtta år. Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 1,10 procent exklusive marginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,86% under resterande åtta år. Sedan tidigare hade FastPartner ränteswapavtal om sammanlagt 1,5 miljarder

kronor. Tillsammans med obligationslånet om 300 MSEK, som är upptaget till fast ränta samt ytterligare ett fasträntelån om 1 17,7 MSEK, har FastPartner räntesäkrat 36 procent av sin låneportfölj.

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med 14,9 (-20,7) MSEK i realiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapsavtal.

Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar swapens återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övervärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar FastPartners redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Övriga skulder

FastPartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 839,9 (785,4) MSEK vilket motsvarar 8,4 (9,6) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att FastPartner erhåller hyresbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att FastPartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken hyra betalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att FastPartner saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.



**Soliditeten
uppgick vid
årets slut till
29,5%.**

Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 29,5 (28,7) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 176,0 (109,9) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 28,9 (26,8) MSEK uppgick till 204,9 (194,6) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till –190,3 (–174,2) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till –188,2 (–164,8) MSEK och resultatet har under året belastats med –10,4 (10,4) MSEK avseende orealiserad valutakursförändring på bolagets EUR-lån. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga bokförda värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnaderna som belastar övrig finansiell verksamhet under 2013 uppgick till –10,6 (–7,8) MSEK.

I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om 14,9 (–20,7) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i FastPartners fall skall redovisas över resultaträkningen.

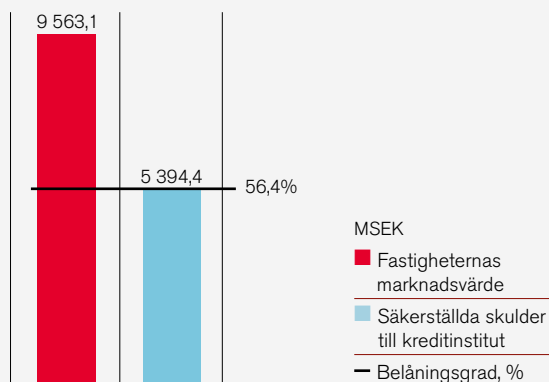
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 250,3 (158,0) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapital uppgick till 274,2 (207,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 66,1 (–60,2) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, nyförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån samt att FastPartner emitterat preferensaktier. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –1 669,9 (–1 528,8) MSEK varav –1 709,5 (–1 787,7) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 163,2 (132,8) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 461,8 (1 260,8) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.



Robertsfors 3, Spånga.

BELÄNINGSGRAD



MSEK

Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	9 563,1
Säkerställda skulder till kreditinstitut, MSEK	5 394,4
Belåningsgrad, %	56,4

SÅ HANTERAS RISKERNA

All affärsverksamhet står inför osäkerhet om framtida händelser. FastPartner utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bedöma och förebygga risker i verksamheten.

Hög



Medel



Låg



Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Hyresnivårisk	Hyresnivåriskens står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av FastPartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	
Kreditrisk	FastPartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvat kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelågen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar FastPartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheters marknadsvärde använder sig FastPartner av de externa värderingsinstituten DTZ och Newsec. FastPartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.	
Exponering mot driftkostnadsförändring	En stor kostnadspost för FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.	

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via ett obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2013 uppgick de räntebärande skulderna till 6 194,4 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.	
Organisatorisk risk	FastPartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	FastPartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policies för det dagliga arbetet. FastPartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	
Operationell risk	Inom ramen för den löpande verksamheten kan FastPartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	
Miljörisk	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. FastPartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot FastPartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	FastPartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför FastPartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom FastPartner-koncernen.	
Exponering mot ändrad lagstiftning	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstskattelagen näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att FastPartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka FastPartner vid ändrad lagstiftning.	FastPartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. FastPartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns.	

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Förbättringar och utveckling pågår ständigt i hållbarhets- och miljöarbetet.

Miljö och ansvarsfullt företagande

■ FastPartner fortsätter sin satsning på ett bättre hållbarhets- och miljöarbete genom aktiva åtgärder. Vi sänker vår energiförbrukning, vi källsorterar och återvinner, vi Green Building-certifierar fastigheter som vi bygger. Kort sagt - vi använder oss av vårt hållbarhets- och miljöarbete i all förvaltning och utveckling.

19 nya fastigheter och totalt 162 fastigheter

FastPartner förvärvade under 2013 19 nya fastigheter för 1 477,4 MSEK. Dessa fastigheter tas in i vår förvaltning och börjar analyseras. Vi besiktigar samtliga fastigheter, vi mäter media och vi gör analyser avseende teknik, ekonomi och miljö. Därefter börjar vi med utvecklingen och åtgärdandet av brister. Generellt kan sägas att fastigheter som vi förvärvar har högre energiförbrukning samt högre mediaförbrukning än våra befintliga fastigheter och det brukar väldigt ofta finnas konkreta miljöåtgärder som enkelt kan utföras. Som grund för vårt arbete ligger alltid vårt miljö- och energistyrningssystem. Delar av detta arbete presenteras i följande stycken.

Green Building och dagvattenhantering

För närvarande pågår Green Building-certifiering av två byggnader i Märsta. Detta gäller biblioteket och konsthallen samt den kulturskola som nu byggs. Detta innebär att vi sänker energiförbrukning med minst 25 % mot dagens byggkrav. Det kräver sin planering och styrning för alla som deltar i ett projekt. FastPartner, Sigtuna kommun, konsulter och entreprenörer är de som är aktiva när vi bygger i Märsta centrum. Kulturskolan kommer dessutom att delvis förses med sedumtak för att spara energi och hjälpa till i vårt dagvattensystem. Sedumtaket minskar byggnadens temperatursvängningar vid värme

och kyla. Det viktigaste är den lagring och upptag av dagvatten, läs snö och regn, som sker. Vi belastar inte avloppsnätet med vatten som kan tas hand om av naturen själv, sedumtaket. Vi har sedan tidigare Green Building-certifierat fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. Även Krejaren 2 har sedumtak på en stor takterrass, som hyresgästerna kan njuta av.

Bergvärme

I Täby genomför FastPartner en satsning på bergvärme på flera fastigheter. Fastigheten Stansen 1 har installerat bergvärme och här värms Futuraskolan upp på ett miljöriktigt sätt genom naturlig värme hämtad ur berget. Fastigheten Fogden 6 har under året fått bergvärme till sina kontor och butiker. Här kommer sannolikt även kyla att tas ur berget på sommaren. Vi tar värme ur berget på vintern och tillför värme till berget på sommaren. I fastigheten Oljan 2 håller vi på att byta ut de tidigare uppvärmningsanordningarna där bränslet utgjorts av olja och pellets. Bytet sker naturligtvis till bergvärme.

Värmebesparande åtgärder

Fönsterbyten och tilläggsisoleringar har utförts på ett flertal fastigheter. I fastigheten Näringen 5:1 i Gävle byggs hela kontorsdelen om. Vi tilläggsisolerar, byter fönster och sätter in nya installationer och installerar återvinning på ventilationsaggregaten. Under 2014 kommer vi att kunna läsa av den minskade energiförbrukningen och även se att lokalerna är uppdaterade och attraktiva kontor för våra hyresgäster. Tillsammans med vår hyresgäst, Gavlefastigheter, bygger vi om skolfastigheten Söder 67:1 i Gävle. Elever, lärare och övrig personal flyttar in i de nya lokalerna under början av 2014. Här

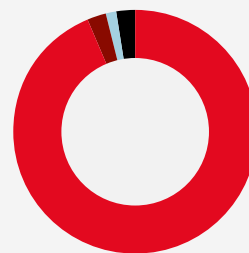
Ansvarsåret 2013

- Bergvärme har installerats och installationer pågår dessutom i flera av våra fastigheter.
- Fortsatt Green Building-certifiering av nya fastigheter.
- Nyförvärvade fastigheter analyseras och åtgärdas ur hållbarhets- och miljösynpunkt.

VÄRMEENERGI OCH VATTEN-FÖRBRUKNING GRADJUSTERAD

	MWh
Fjärrvärme	59 529
EI	1 662
Olja	899
Gas	431
Bergvärme	1 040
Summa	63 561
Fastighetsel	21 424
Kyla	1 475
Vatten m ³	306 667
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	750

¹⁾ Yta justerad för sålda och förvärvade fastigheter under året



Fjärrvärme	93,7%
EI	2,6%
Olja	1,4%
Gas och bergvärme	2,3%

kommer de att uppleva en bättre utbildningsmiljö i tidsenliga lokaler.

Belysning, teknik och styrning

Genom att styra våra installationer så att de bara är aktiva när behov finns minskar vår miljöbelastning. Vi har under många år installerat ny och bättre styrutrustning i våra fastigheter. Det avser värmepumpar, kylpumpar och ventilations-system generellt. Stora åtgärder under 2013 har utförts i fastigheterna Prästgårdsängen 1, Skebo 3 och Rånäs 1. I Rinkeby och Tensta har två fastigheter fått LED-belysning.

Koldioxid och avfallsåtervinning

FastPartner mäter sina koldioxidutsläpp utifrån sin energianvändning. För 2013 redovisas ett totalt utsläpp om 7 553 ton koldioxid ekvivalenter. Samtliga FastPartners kontor källsorterar. Vi arbetar aktivt med flera av våra hyresgäster för att minska avfallsmängden och även för att kunna öka återvinningen av så mycket som möjligt för oss själva och våra hyresgäster.

Kontinuerligt förbättringsarbete

FastPartner arbetar efter miljö- och energistyrningsdokument sedan flera år och en miljö- och energipolicy finns. Bolagets miljömål utvärderas och kontrolleras löpande för att hela tiden kunna utvecklas. I takt med att fastighetsbeståndet förändras och att utvecklingen går framåt förändras även målen. Kunskapen inom bolaget och personalens positiva påverkan blir större och större. Det har varit en spännande miljöresa att öka vårt fastighetsbestånd så mycket som vi gjort under de senaste åren.

Miljömål

- FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år.
- Miljöpåverkan ska minskas i transporterna. FastPartners fordonspolicy ska följas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och göras ur hållbarhetssynpunkt.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.

Miljö- och energipolicy

FastPartner ska med en långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och med en minskad resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart miljösamhälle.

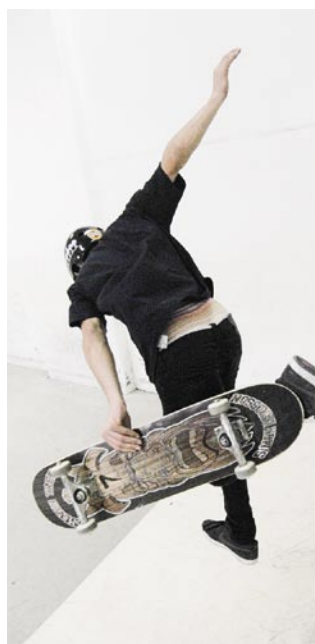
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE, forts.

FastPartners nyckel öppnar Fryshuset på sommaren

FastPartners bidrag till Fryshuset utgår med en och en halv miljon kronor per år under de tre kommande åren. Det är en fortsättning på många års givande samarbete med Fryshuset.

I första hand går FastPartners bidrag till att hålla Fryshuset öppet under sommaren när många av de ställen där ungdomar vill vara stängs. Fryshuset är en viktig samlingsplats för många utsatta. Fryshuset har genom sitt breda och omfattande engagemang uppnått respekt och självständighet för många människor som behöver stöd och omtanke. Det är därför en självklar sak för FastPartner att stödja verksamheten.





MEDARBETARE

FastPartner får anses ha en väl trimmad och effektiv organisation. Den har bland annat tillkommit med en strävan att så långt möjligt är skapa ett personligt ansvar för varje medarbetare. Med ökat ansvar följer också större frihet.

Medarbetare med teamkänsla

■ Kontrollfunktioner på hur och på vilket sätt medarbetaren utför sitt arbete ersätts till stor del med regelbundna utvärderingar av uppnådda resultat där så väl medarbetare som överordnad deltar. Detta är ett bra motgift för ökad byråkrati samtidigt som teamkänslan förstärks.

Personalen

Den kraftiga expansionen de senaste åren har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Från och med år 2011 fram till december 2013 har 16 medarbetare tillkommit. Under denna tid har fastighetsbeståndet utökats med cirka 350 000 kvadratmeter eller cirka 48 procent. Om trivselfaktorn bedöms utifrån hur många år medarbetarna har varit anställda i bolaget så är denna faktor mycket hög i bolaget. Självklart kan inte det seniora i sig vara trivselframkallande utan andra åtgärder har också stor påverkan som till exempel utbildning, hälsovård och karriärmöjligheter.

Väsentliga faktorer för trivsel på arbetsplatsen är att bolaget har medvind samt att en väl genomarbetad strategi finns för att få nöjda hyresgäster. Det senare ska betraktas som också en mycket viktig arbetsmiljöfaktor.

I december 2013 flyttade FastPartner sitt huvudkontor tre trappor ned i fastigheten med adress Sturegatan 38 i Stockholm. På första etaget huserar vi nu på nära 600 kvadratmeter. Trångboddhet har bytts ut mot lagom stora ytor vilket bidragit till ökad trivsel och bättre arbetsmiljö.

Utbildning

Med den idag hisnande teknikutvecklingen i turbobart har behovet av utbildning ökat markant. Mycket stora besparingar kan göras genom den nya tekniken inom snart alla områden samtidigt som investeringarna är kostsamma.

Detta gör att balansgången för att hitta rätt fordrar att beslutsfattarna har gjort sin hemläxa. Mycket stora kunskaper kan inhämtas på andra håll än skolbänken inte minst genom erfarenhetsutbyte mellan medarbetarna sinsemellan. Att någon gör fel är beklagligt men om detta innebär att två andra medarbetare kan undvika att göra samma misstag så minimeras skadan. En öppen dialog inom företaget är av största vikt och medarbetarna som håller korten för nära bröstet passar sällan i ett team.

Hälsa

Hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds medarbetarna. Hälsoriskerna står under ständig uppsikt och några arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året.

Lika rättigheter och möjligheter

FastPartners jämställdhetsplan syftar till att få en rimlig fördelning mellan kvinnor och män utifrån företagets förhållanden. Lika tillämpning gäller löner och andra anställningsvillkor. FastPartner arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter och skyldigheter.

45

Antal anställda hos FastPartner

Våra kärnvärden

- Långsiktighet
- Snabbhet
- Entusiasm

MEDARBETARE

	2013	2012
Antal anställda per 31 december	45	34
Antal kvinnor	13	10
Antal män	32	24
Snittålder	51	48
Snittålder kvinnor	45	52
Snittålder män	53	47

AKTIEN & AKTIEÄGARNA

FastPartners stamaktie noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då Nasdaq OMX Stockholm öppnade, är stamaktien noterad på Mid Cap-listan. Sedan juni 2013 är även FastPartners preferensaktie noterad på Mid Cap-listan.

Aktien och aktieägarna

Börsvärde och kursutveckling – Stamaktien

Börsvärdet på FastPartners stamaktie uppgick den 31 december 2013 till 3 890 MSEK, att jämföra med 3 027 MSEK vid utgången av 2012. Aktiekursen har under 2013 stigit med 29 procent, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 23 procent och Carnegies fastighetsindex med 16 procent. Högsta betalkurs under året var 80 kronor och lägsta var 57 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 692 226 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 9 536 aktier. Under juni månad 2013 nådde aktiekursen all time high med en kurs om 81 kr. Under mars månad 2014 nåddes en ny all time high notering för aktien med en notering om 101 kr.

FastPartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är Remium och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetsgaranterna ställer köp- och säljkurs i FastPartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Börsvärde och kursutveckling – Preferensaktie

Under året har FastPartner emitterat 1 725 000 preferensaktier. Börsvärdet på FastPartners preferensaktie uppgick den 31 december till 585 MSEK. Aktiekursen har sedan emissionen i juni stigit med 16 procent. Högsta betalkurs under året var 350 kronor och lägsta kurs var emissionskursen om 293 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 587 069 kr per dag med ett genomsnittligt antal på 4 753 aktier.

FastPartners samlade börsvärde per den 31 december 2013 uppgick till 4 475 MSEK.

Utdelning och avkastning – Stamaktien

FastPartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per stamaktie har ökat från 50 öre för år 2002 till föreslagen utdelning på 3,10 kronor för år 2013. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2013 till 164,6 MSEK, vilket motsvarar 54,7 procent av resultat före skatt och realiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 3,10 (2,75) kronor motsvarar en direktavkastning om 4,2 (4,8) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,75 kronor, varit 33,3 (48,8) procent.

Utdelning och avkastning – Preferensaktien

FastPartners preferensaktier berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om 5 kronor. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, skall skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp.

Den föreslagna utdelningen om 20 kronor motsvarar en direktavkastning om 6,8 procent beräknat på emissionskursen. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 10 kronor, varit 20,0 procent.



Utdelningen per stamaktie är 3,10 för år 2013.

AKTIEN & AKTIEÄGARNA forts.**Eget kapital och substansvärde**

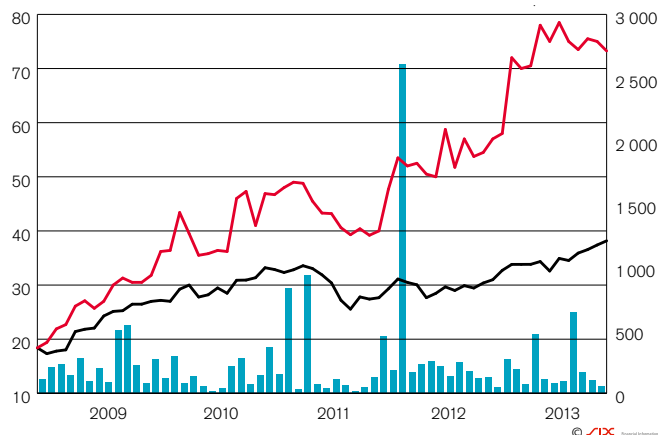
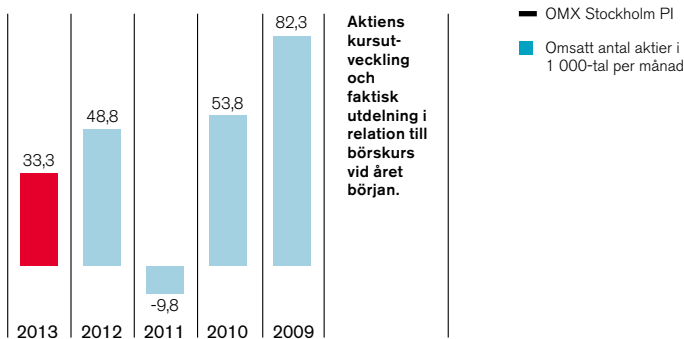
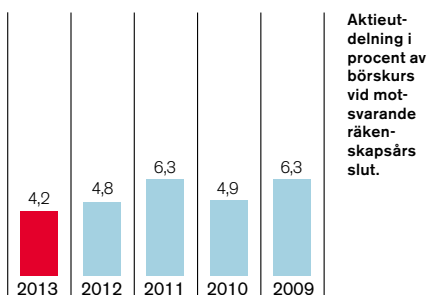
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie uppgick vid årets utgång till 55,5 (44,4) kronor efter en ökning med 11,10 kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 53,4 (50,2) kronor.

Aktieägare

Antal stamaktieägare per 31 december 2013 uppgick till 1 615. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 546. Antal preferensaktieägare per 31 december 2013 uppgick till 1 533. Vid årets ingång var motsvarande siffra 0. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 72,0 procent av stamaktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning och Nordea Investment Funds som äger 4,6 respektive 3,8 procent av stamaktierna.

Aktiekapital, antal aktier

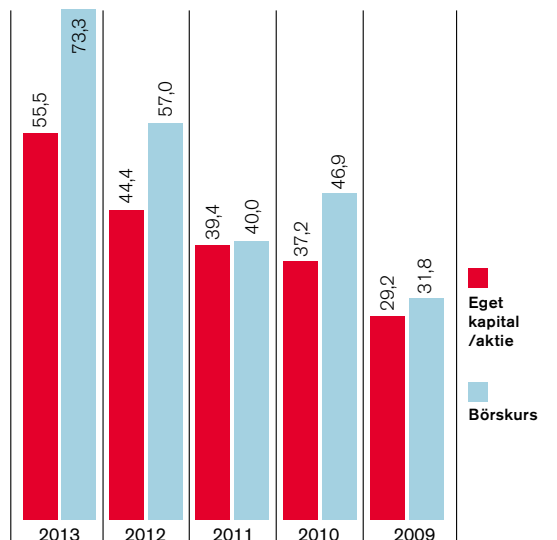
Per den 31 december 2013 uppgick aktiekapitalet i FastPartner till 554 362 120 kronor fördelat på 53 711 212 stamaktier och 1 725 000 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 55 436 212 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Varje stamaktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade FastPartner 611 212 stamaktier i eget förvar. Under 2013 har inga ytterligare aktier återköpts. Innhavet vid årets slut uppgår därmed till 611 212 aktier, vilket utgör 1,1 procent av totalt antal utgivna stamaktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

KURSUMTEVECKLING OCH HANDEL, 2009–2013**AKTIENS TOTALAVKASTNING, %****AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %****FASTPARTNERAKTIEN UNDER 5 ÅR**

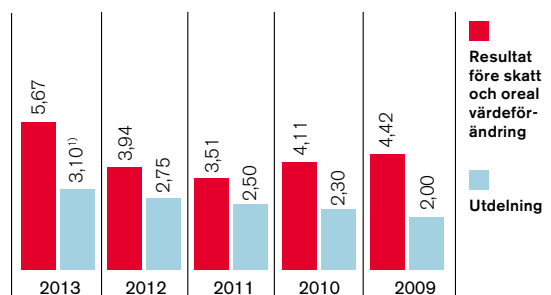
	2013	2012	2011	2010	2009
Börskurs vid årets slut, kr	73,3	57,0	40,0	46,9	31,8
Börsvärde vid årets slut, mkr	3 890	3 027	2 031	2 381	1 614
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,71	4,19	3,70	3,91	4,23
Resultat per aktie, kr	5,13	6,38	4,43	10,01	0,68
Eget kapital per aktie, kr	55,5	44,4	39,4	37,2	29,2
Utdelning per aktie, kr	3,10 ¹⁾	2,75	2,50	2,30	2,00
Direktavkastning, %	4,2	4,8	6,3	4,9	6,3
Totalavkastning, %	33,3	48,8	-9,8	53,8	82,3

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS



RESULTAT FÖRE SKATT OCH OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING, PER AKTIE



¹) Av styrelsen föreslagen utdelning.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA

Namn	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB¹)	38 254 000	72,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 451 496	4,6
Nordea Investment Funds	2 017 005	3,8
Swedbank Robur Fonder AB	1 533 974	2,9
SEB Life Int Ass Company Ltd	1 270 000	2,4
	45 526 475	85,7
Övriga	7 573 525	14,3
Antal utestående aktier	53 100 000	100,0
FastPartner AB	611 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

¹) Varav 3 000 (3 000) aktier är utlånade till Remium AB och 60 000 (60 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER;
STAMAKTIEN PER 2013-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1–1 000	1 190	73,7	415 199	0,8	30 413
1 001–2 000	169	10,5	277 644	0,5	20 337
2 001–5 000	117	7,2	420 619	0,8	30 810
5 001–10 000	56	3,5	437 553	0,8	32 051
10 001–20 000	26	1,6	374 150	0,7	27 406
20 001–50 000	16	1,0	536 956	1,0	39 332
50 001–100 000	13	0,8	906 792	1,7	66 423
100 001–	27	1,7	49 731 087	93,7	3 642 802
Summa utestående aktier	1 614	100	53 100 000	100	3 889 574
FastPartner AB	1		611 212		
Summa 2013-12-31	1 615		53 711 212		

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER;
PREFERENSAKTIEN PER 2013-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1–1 000	1 304	85,1	356 675	20,7	120 913
1 001–2 000	119	7,7	187 558	10,9	63 582
2 001–5 000	67	4,4	222 248	12,9	75 342
5 001–10 000	24	1,6	188 341	10,9	63 848
10 001–20 000	8	0,5	126 859	7,4	43 005
20 001–50 000	5	0,3	166 256	9,6	56 361
50 001–100 000	4	0,3	258 478	15,0	87 624
100 001–	2	0,1	218 585	12,6	74 100
Summa utestående aktier	1 533	100	1 725 000	100	584 775
FastPartner AB	0				

Totalt börsvärde utestående aktier	4 474 349
Börsvärde eget innehav	44 771
Summa börsvärde	4 519 120

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Verksamheten 2013

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom förvärven av Vallentuna Centrum bestående av fyra fastigheter, en storstadsportfölj bestående av 14 fastigheter, fastigheten Aga 2 på Lidingö samt tillträtt fastigheten Ringpärmen 5. Under 2013 avyttrade FastPartner en bostadsfastighet i Gävle.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och delvis till högre hyror igen.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 73% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 27% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet. Detta är en väl avvägd fördelning av beståndet.

Vid årets början ägde FastPartner 143 fastigheter, till ett redovisat värde av 7 834,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 894 427 kvadratmeter. Vid årets slut ägde FastPartner 162 fastigheter, till ett redovisat värde av 9 563,1 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2013 till 1 067 313 kvadratmeter.

Under 2013 har FastPartner förvärvat 19 fastigheter, fyra fastigheter i samband med förvärvet av Vallentuna Centrum, 14 fastigheter via förvärvet av en storstadsportfölj innehållande fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö samt Växjö och en kontors- och lagerfastighet på Lidingö. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa 19 fastigheter uppgår till cirka 170 000 kvadratmeter.

Den 1 februari 2013 tillträdde FastPartner även en fastighet vid Infra City i Sollentuna med en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvadratmeter. Under 2013 har FastPartner avyttrat fastigheten Norrtull 23:4 i Gävle.

FastPartner har också avyttrat sin andel av aktieinnehavet i det hälftenägda bolaget Estea Grönsta 2:49 AB som ägde fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna.

Fastighetsvärdering

Under 2013 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värderingsföretagens 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 värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering.

Av årets realiserade värdeförändringar om 25,3 MSEK avser 67,4 MSEK beståndet i region Stockholm och –42,1 MSEK beståndet i Gävleborg. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt och nyförvärv. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 7,3 (7,1) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 765,9 (639,3) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under andra halvåret år 2012. Kontraktportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 3 785,1 (3 009,2) MSEK, och utgörs av 1 250 (871) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 858,5 (674,6) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,1 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 16,9 (16,8) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 14,7 (10,8) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2013 uppgår till 327,8 (306,9) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter om 25,3 (108,5). Driftnettot uppgår till 496,3 (392,5) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter då hyresintäkter under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under andra halvåret år 2012. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 303,3 (222,3) MSEK. I detta resultat inkluderas också FastPartners resultatandel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB. Resultatandelen för 2013 uppgår till 8,9 (3,6) MSEK. Av detta utgör 5,9 MSEK en realisationsvinst vid försäljningen av samtliga andelar av detta innehav under fjärde kvartalet 2013. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnettot till följd av nyförvärvade fastigheter som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 9 143,4 (7 416,0) varav eget kapital utgör 2 944,9 (2 357,6) MSEK och lånat kapital 6 198,5 (5 058,4).

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital skall ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

FastPartners målsättning är en soliditet på mellan 25–35 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 29,5 (28,7) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,5 (2,2) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2013 uppgår till 10,3 (15,3) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2013 om 3,10 (2,75) kronor/aktie uppgår till 54,7 (69,7) procent av detta belopp. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning.

Finansiering

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden ska ligga. FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 5 414,2 (4 258,2) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindingstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 5 394,4 (4 253,5) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 2 495,3 (1 075,0) MSEK. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2014.

Gentemot samtliga långgivare har FastPartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långgivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. FastPartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgår till 9,6 (10,6) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till –201,3 (–173,8) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –186,7 (–163,2) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 204,9 (136,7) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) är vid årets slut 2,7 (3,0) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Allenex. Övriga investeringar är bland annat Litium.

Koncernen har bytt redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 samt till verkligt värde enligt IAS 29, till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip gjordes för att bättre återspegla syftet med innehavet och därigenom undvika stora resultatpåverkande poster i resultaträkningen som redovisningen till verkligt värde gav upphov till.

Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt och har påverkat koncernens resultat för perioden 1 januari - 30 september 2013 med –49,9 MSEK och resultatet för år 2012 med 18,2 MSEK. Koncernens egna kapital har påverkats med 49,9 MSEK per 2012-12-31 och med 31,7 MSEK per 2012-01-01.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 250,3 (158,0) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 274,2 (207,8) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –1 709,5 (–1 787,7) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 129,7 (1 269,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 66,1 (–60,2) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, att FastPartner emitterat preferensaktier samt tagit upp nya banklån, betalutdelning till aktieägarna och förvärvat fastigheter kontant.

Investeringar och försäljningar

Under 2013 förvärvade FastPartner 19 (35) fastigheter för 1 477,4 (1 448,5) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 170 000 (246 000) kvadratmeter. Fastigheterna avser framförallt kontor, lager- och logistikfastigheter. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 200,1 (140,6) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där det nya biblioteket och den nya kulturskolan i Märsta är det största. Under 2013 har 1 (1) fastighet avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 45 (34) anställda, varav 13 (10) kvinnor och 32 (24) män. Medelantalet anställda har under året varit 37 (29), varav 10 (9) kvinnor och 27 (20) män. Årsstämmen 2013 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla:

Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas.

das i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för år 2014 ska vara de samma som för år 2013. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 6 557 (6 185) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 521 (1 965) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 745 (620) kSEK varav ordföranden erhållit 250 (215) kSEK och övriga ledamöter 110 (90) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 55 (45) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Miljö och energi

FastPartners förvärv under 2013 av 19 fastigheter till ett värde av 1 477,4 MSEK har gett nya utmaningar i hållbarhetsarbetet. Samtliga fastigheter besiktigas, media mäts och analyser görs avseende teknik, ekonomi och miljö. Därefter börjar utvecklingen och åtgärdandet av eventuella brister. Som grund för FastPartners arbete ligger miljö- och energistyrningssystemet. FastPartner skall sänka sin energiförbrukning, källsortera och återvinna, Green Building-certifiera nybyggda byggnader och ständigt söka nya förbättrade miljölösningar för fastigheterna.

En Green Building-certifiering pågår av två byggnader i Märsta. Detta gäller biblioteket och konsthallen samt den kulturskola som nu byggs. Detta innebär att energiförbrukningen sänks med minst 25% mot dagens byggkrav. Kulturskolan kommer dessutom att delvis förses med sedumtak för att spara energi.

I Täby genomför FastPartner en satsning på bergvärme på flera fastigheter. Fastigheten fogden 6 har under året fått bergvärme till sina kontor och butiker. I fastigheten Oljan 2 håller FastPartner på att byta ut de tidigare uppvärmningsanordningarna där bränslet utgjorts av olja och pellets till bergvärme. Fastigheten Stansen 1 har sedan tidigare installerad bergvärme.

I Gävle byggs hela kontorsdelen om på fastigheten Näringen 5:1. FastPartner tilläggsisolerar, byter fönster och sätter in nya installationer och installerar återvinning på ventilationsaggregaten. Tillsammans med hyresgästen, Gavlefastigheter, byggs skolfastigheten Söder 67:1 i Gävle, om. Elever, lärare och övrig personal flyttar in i de nya lokalerna under början av 2014. Här kommer de att uppleva en bättre utbildningsmiljö i tidsenliga lokaler.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 319,0 (256,0) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 318,1 (236,3) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag i form av anteciperad utdelning om 216,0 (150,0) MSEK samt av ökat driftnetto till

följd av nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under andra halvåret år 2012.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 112,4 (75,5) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -914,1 (-617,9) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag netto till dotterbolag om 46,4 (77,5) MSEK.

Vid årsstämman 2013 lämnade årsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företags- eller fastighetsförvärv. Detta bemyndigande har utnyttjats genom att FastPartner emitterat 1 725 000 preferensaktier. Preferensaktierna berättigar, efter beslut från årsstämman, till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner vid räkenskapsårets slut innehar 611 212 (611 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

FastPartner har under året emitterat 1 725 000 preferensaktier till kursen 293 kr/preferensaktie. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 25 april 2013.

FastPartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 1,1 (1,1) procent av det totala utgivna stamaktier. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 9,51 (9,51) kronor/aktie. Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i FastPartner AB. Compactor Fastigheter ABs ägarandel uppgår till 72,0 (72,0) procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- FastPartner har per den 1 februari förvärvat och tillträtt tre fastigheter i Enköping med en sammantagen uthyrningsbara yta om drygt 13 300 kvadratmeter och årliga hyresintäkter om cirka 14 MSEK.
- FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 574,2 MSEK.
- FastPartner har under februari månad upptagit nya lån om 56,4 MSEK.
- FastPartner har emitterat ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden om 400 MSEK. Lånet löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

FastPartners förvärv under innevarande år kommer som tidigare att fokuseras mot Storstockholmsområdet. Regionens expansionstakt förväntas fortsätta att öka. Den trånga sektorn för expansionen är bostadsmarknaden vilket har inneburit att FastPartner i allt större utsträckning undersöker möjlig bostadsproduktion på den mark bolaget äger i Stockholm.

FastPartner har som mål att genomföra förvärv och nyproduktion för cirka 800–1 500 MSEK under 2014. FastPartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 36 procent av den totala låneportföljen.

Den svaga konsumtions- och investeringsefterfrågan som för närvarande råder inom EMU-området, och i viss mån även

i Asien, får mer och mer karaktären av ett bestående tillstånd. Detta begränsar vår exportindustri tillväxtpotentialer. En ytterligare effekt av den svaga globala efterfrågan, i kombination med en ökande global konkurrenssituation, gör att inflationen inte tar fart. Detta bör medföra att vi kommer att få leva med låga korträntor för en mycket lång period framöver. Kapitalmarknaden gör samma bedömning, även på mycket lång sikt, vilket främst indikeras av att den svenska 30-åriga swapräntan handlas runt 280 räntepunkter.

Den fortsatt expansiva penningpolitik som världens samtliga fem stora centralbanker fortsätter att föra innebär att allt större mängder kapital söker förräntning. Detta har inneburit att räntenivåerna på företagsobligationer kommit ner på så låga nivåer att en icke säkerställd lång företagsobligation kan konkurrera med kort säkerställd (pantbrev inom 50%) bankfinansiering. Detta kommer utan tvekan få effekt på bankernas marginaler för att kunna möta konkurrensen från kapitalmarknaden. Sammantaget gör detta att finansieringskostnaderna kommer att sjunka från dagens nivåer.

Hyresmarknaden präglas av en bra efterfrågan men samtidigt en viss ständig pågående industriell omstrukturering vilket innebär att vakansnivån beräknas ligga i stort sett oförändrad kring tio procent. Hyresnivåerna förbättras dock genom den omflyttning som sker inom beståndet.

Bolagets risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner, exponeringsrisk mot värdeförändringar på fastigheter, refinansieringsrisk och ränterisk.

På sidorna 44-45 återfinns en utförlig beskrivning av bolagets risker samt hur FastPartner jobbar för att hantera dessa risker.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Överkursfond	478 104 852
Balanserat resultat	187 273 845
Årets resultat	257 931 096
Summa	923 309 793

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

Till stamaktieägarna utdelas 3,10 kr per aktie	164 610 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,00 kr per aktie	34 500 000
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	724 199 793
Summa	923 309 793

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2013, det vill säga 53 100 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2013, det vill säga 1 725 000 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att fram till nästa årsstämma fatta beslut om nyemission om maximalt ytterligare 2 750 000 preferensaktier. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de aktier som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 5 kr per preferensaktie och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst

20 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 juni 2014, den 30 september 2014, den 31 december 2014 och den 31 mars 2015.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 55 000 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 669 199 793 kr att återstå efter utdelning om maximalt 254 110 000 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning Motivering

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) per den 31 december 2013. Vidare tillämpar koncernen även RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernens egna kapital uppgår till 2 944,9 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 1 569,3 MSEK av vilka 923,3 MSEK är utdelningsbara. Under året har det utdelningsbara egna kapitalet påverkats, med ett belopp om 26,7 MSEK, av att tillgångar har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 199,1 MSEK och utgör 65,6 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 66,1 procent av årets resultat i koncernen före skatt och realiserade värdeförändringar i fastigheter, finansiella instrument och valutor. Styrelsens fastställda utdelningspolicy för stamaktien är att utdelning skall uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och realiserade värdeförändringar.

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till mellan 25 och 35 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna och till befintligt emitterade preferensaktier med 2,2 procentenheter från 29,5 procent till lägst 27,3 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen till stamaktieägarna.

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av preferensaktier ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 800 MSEK. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till preferensaktieägarna. Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna eventuella maximala utdelningen om 55 MSEK till nya preferensaktieägare.

Stockholm den 28 mars 2014
Styrelsen

Bolagsstyrningsrapport

FastPartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm.

Bolagsstyrning inom FastPartner

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad ska bidra till att beslutssystem fungerar effektivt. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s.k. koden och genom självreglering.

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av FastPartners verksamhet fördelas mellan styrelsen och verkställande direktören ("VD"). FastPartner arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

FastPartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. FastPartner har under 2013 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avvikelser från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmoalld styrelseledamot

Enligt Svensk kod skall suppleanter till bolagsstämmoalld styrelseledamöter inte utses. I FastPartner är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Aktieägarna

FastPartners aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 554,3 MSEK fördelat på 53 711 212 stamaktier och 1 725 000 preferensaktier. Av dessa uppgår FastPartners egna innehav till 611 212 stamaktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade stamaktier vid räkenskapsårets slut. FastPartner emitterade 1 725 000 preferensaktier under 2013.

I FastPartner har samtliga stamaktier samma rösträtt på årsstämma. Preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Följande direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget per den 31 december representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

INNEHAV	ANDEL AV RÖSTETALET, %
Compactor Fastigheter AB	72,0

FastPartners ägarstruktur framgår av sidan 53.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är FastPartner AB och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholm. Föremål för bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i FastPartners bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl.a. aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma 2013

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 25 april 2013. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 2,75 kronor per stamaktie och om 20 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2012.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Ewa Glennow, Lars Karlsson, Peter Lönnquist (ordf), Lars Wahlqvist och Peter Carlsson. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av preferensaktier och/eller stamaktier för bolags- och fastighetsförvärv.
- Årsstämman fastställde styrelsens förslag till ändring av bolagsordningen varigenom preferensaktier införs samt ökning av bolagets aktiekapitalgränser.
- Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

Under juni månad 2013 emitterade FastPartner 1 725 000 preferensaktier till kursen 293 kronor per aktie. Emissionen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöi på FastPartners årsstämma den 25 april 2013. Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2014

Årsstämma 2014 kommer att hållas i Stockholm den 24 april 2014. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt Aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och lämna förslag till val av stämмоordförande, val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, val av revisor, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägars intressen. Koden har fastställt oberoenderegler för valberedningen. Dessa innebär att minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. I koden finns också bestämmelser som reglerar oberoendet i de fall att styrelseledamöter ingår i valberedningen. FastPartner har en valberedning bestående av tre representanter. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämma.

Valberedningen består av följande personer:

- Anders Keller¹⁾, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Eva Gottfridsdotter-Nilsson¹⁾ som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.
- Leif Haglund¹⁾ som företrädare för Nordea Investment Funds.

Anders Keller är suppleant i styrelsen.

Styrelsen

Enligt FastPartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekono-

miska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 63. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i FastPartners organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som skall hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling.

Styrelsens arbete 2013

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten, varav ett konstituerande. Revisorn har deltagit på två av dessa styrelsemöten. Enligt styrelsebeslut skall revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, väsentliga projekt, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Kvartalsvis rapporteras koncernens utfall mot budget och prognoser och under december månad behandlas budget och affärsplan för nästkommande år. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier. Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen, varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts.

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

**STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING,
ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2013**

Namn	Invald	Obero- ende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	250	14 av 14
Peter Carlsson	2008	Ja	110	14 av 14
Ewa Glennow	2005	Ja	110	14 av 14
Lars Karlsson	2000	Ja	110	14 av 14
Lars Wahlqvist	1987	Ja	110	14 av 14
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	55	6 av 14

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämموالدا ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag. Inför årsstämman 2013 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

Verkställande direktören

Verkställande direktören

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen samt övriga fastställda policies och riktlinjer. VD skall ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. FastPartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 62. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 26 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska FastPartners årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om fyra år. Vid årsstämman 2011 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2015. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund. Styrelsen träffar revisorn minst en gång per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policies och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. Minst en gång per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL TILL DEN DEL DEN AVSER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2013 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. FastPartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policys kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och IT-policy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen. Utöver detta finns inom bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i balansräkningen. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna. Bolagets risker finns utförligt beskrivna på sidorna 44-45.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Information och kommunikation

Interna policys och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga anställda. Därutöver ligger det löpande ansvaret att informera avdelningarna på respektive chef inom organisationen. Hantering av både den interna och den externa informationen finns angiven i bolagets informationspolicy.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Ledning

SVEN-OLOF JOHANSSON (1)
Stockholm, född 1945.
Verkställande direktör sedan 1997.
Övriga uppdrag: Compactor
Fastigheter AB, bolag inom
FastPartner-koncernen och
styrelseledamot i NCC AB och
Allenex AB.
Antal aktier i FastPartner direkt
samt via bolag och närstående:
38 254 000
(förra året: 38 254 000).

PER SJÖLING (2)
Stockholm, född 1951.
Marknadschef.
Anställd år: 1998.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

DANIEL GERLACH (3)
Stockholm, född 1976.
Ekonomichef.
Anställd år: 2009.
Antal aktier i FastPartner: 1 000
(förra året: 1 000).

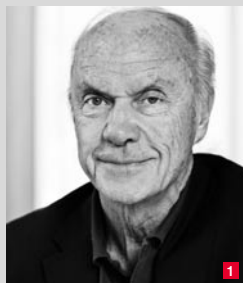
PATRIK ARNQVIST (4)
Stockholm, född 1979.
Regionchef.
Anställd år: 2012.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

ANDERS SVENSSON (5)
Gävle, född 1950.
Regionchef.
Anställd år: 2003.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

HÅKAN BOLINDER (6)
Stockholm, född 1963.
Regionchef.
Anställd år: 2004.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

JOHAN BÖCKERT (7)
Stockholm, född 1965.
Regionchef.
Anställd år: 2005.
Antal aktier i FastPartner: 0
(förra året: 0).

SVANTE HEDSTRÖM (8)
Stockholm, född 1961.
Fastighetschef.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 9 828
(förra året: 9 000).



Styrelse och revisorer

PETER LÖNNQUIST (1)

Lidingö, född 1943. Advokat.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: BI a Marginalen Bank Bankaktiebolag och kurator i Spendrups ägarstiftelser.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

LARS KARLSSON (2)

Linköping, född 1948.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2000.
Övriga uppdrag: BI a ordf i Millnet AB, Litium Affärs-kommunikation AB, Medius AB, Dynamic Code AB, FINT AB och Swedish Biogas International AB samt ledamot i Arkub AB.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

EWA GLENNOW (3)

Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör och styrelseledamot i Marginalen AB.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2005.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Marginalen Bank Bankaktiebolag, ESCO Marginalen AB, Fastighets AB Marginalen, Exensor Security International AB och Shoutly AB.
Antal aktier i FastPartner: 10 000 (förra året: 10 000).

PETER CARLSSON (4)

Stockholm, född 1954.
Country Manager DNB Sverige.
Ledamot i FastPartners styrelse sedan 2008.
Övriga uppdrag: Ledamot i Sv Bankföreningen och DNB Asset Management.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).

LARS WAHLQVIST (5)

Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Antal aktier i FastPartner: 40 000 (förra året: 40 000).

ANDERS KELLER (6)

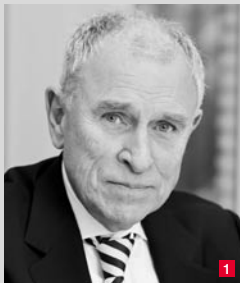
(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur.kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Atrium Holding AB
Antal aktier i FastPartner direkt och indirekt: 22 650 (förra året: 22 650).

REVISORER

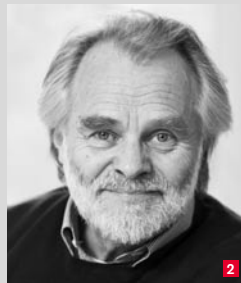
DELOITTE AB

KENT ÅKERLUND

Huvudansvarig auktoriserad revisor.
Född 1974.



1



2



3



4



5



6

Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2013	2012	2011	2010	2009
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	765,9	639,3	464,7	414,1	410,9
Fastighetskostnader	-269,6	-246,8	-170,2	-167,4	-146,7
Driftnetto	496,3	392,5	294,5	246,7	264,2
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	303,3	222,3	187,9	198,6	214,7
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	301,1	209,4	178,4	208,6	214,0
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	25,3	108,5	224,6	449,5	-87,1
Finansiella instrument	11,8	-21,4	-70,0	-20,6	48,5
Skatt					
Aktuell skatt	-26,9	-23,8	-22,1	-19,1	-3,6
Uppskjuten skatt	-28,4	53,4	-89,6	-110,1	-137,2
Resultat efter skatt	272,5	336,5	224,7	508,3	34,6
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	9 448,1	7 787,0	5 990,3	5 099,4	3 815,7
Fastigheter under uppförande	115,0	47,0	-	-	613,1
Övriga anläggningstillgångar	178,7	190,6	362,1	371,0	392,4
Omsättningstillgångar	65,5	66,9	53,7	117,9	121,9
Likvida medel	176,0	109,9	170,1	261,8	61,0
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	6 194,4	5 053,5	3 795,0	3 283,1	2 997,0
Övriga långfristiga skulder	4,1	4,9	4,0	3,5	5,4
Kortfristiga skulder	311,0	293,2	230,2	215,5	170,7
Uppskjuten skatteskuld	528,9	492,2	548,6	457,5	347,3
Eget kapital	2 944,9	2 357,6	1 998,4	1 890,5	1 483,7
Balansomslutning	9 983,3	8 201,4	6 576,2	5 850,1	5 004,1
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	250,3	158,0	185,6	195,4	211,0
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	274,2	207,8	224,2	228,7	275,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 669,9	-1 528,8	-711,5	-212,0	-350,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 461,8	1 260,8	395,6	184,1	131,9
Årets kassaflöde	66,1	-60,2	-91,7	200,8	56,7
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	52 711 333	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	29,5	28,7	30,4	32,3	29,6
Räntetäckningsgrad ggr	2,5	2,2	2,5	3,8	4,5
Avkastning på eget kapital %	10,3	15,3	11,6	30,1	2,3
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/aktie	5,71	4,19	3,70	3,91	4,23
Resultat kronor/aktie	5,13	6,38	4,43	10,01	0,68
Rörelsens kassaflöde kronor/aktie	4,71	2,98	3,66	3,85	4,16
Eget kapital kronor/aktie	55,5	44,4	39,4	37,2	29,2
Börskurs vid årets slut	73,3	57,0	40,0	46,9	31,8
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	87,7	89,8	88,7	89,1	91,3
Driftnetto %	7,1	6,8	5,7	5,7	7,1
Överskottsgrad %	64,8	61,4	63,4	59,6	64,3

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.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor, i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffeker och skatt.

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.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntebärande skulder

Skulder som löper med avtalad ränta.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Aktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

Aktiens totalavkastning, %

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid årets början.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2013	2012
Hysesintäkter	3	765,9	639,3
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-130,4	-113,4
Reparation och underhåll		-53,5	-47,4
Fastighetsskatt		-31,2	-26,3
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-22,0	-22,4
Fastighetsadministration och marknadsföring		-32,5	-37,3
Driftnetto		496,3	392,5
Central administration	5	-21,0	-17,6
Orealiserade värdeförändring på fastigheter	8	25,3	108,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	0,9	0,8
Andel i intresseföretags resultat	14	16,6	-3,1
Resultat före finansiella poster	26	518,1	481,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	9,6	10,6
Finansiella kostnader	7	-201,3	-173,8
Orealiserade valutakursförändringar		-10,4	10,4
Värdeförändringar finansiella instrument	8	11,8	-21,4
Resultat före skatt		327,8	306,9
Aktuell skatt	9	-26,9	-23,8
Uppskjuten skatt	9	-28,4	53,4
ÅRETS RESULTAT		272,5	336,5
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		272,5	336,5
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per stamaktie		5,13	6,38
Genomsnittligt antal stamaktier		53 100 000	52 711 333
Antal utestående stamaktier		53 100 000	53 100 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	13-12-31	12-12-31	12-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	10	9 448,1	7 787,0	5 990,3
Fastigheter under uppförande	10	115,0	47,0	–
Maskiner och inventarier	11	2,1	1,5	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar		9 565,2	7 835,5	5 991,7
Aktier och andelar	13, 22	0,5	13,3	25,8
Andelar i intresseföretag	14	131,6	119,0	170,3
Andra långfristiga fordringar	15	44,5	56,8	196,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		176,6	189,1	392,4
Summa anläggningstillgångar		9 741,8	8 024,6	6 384,1
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		9,3	3,8	5,4
Övriga fordringar		22,8	21,9	19,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33,4	41,2	29,1
Likvida medel	17	176,0	109,9	170,1
Summa omsättningstillgångar		241,5	176,8	223,8
SUMMA TILLGÅNGAR		9 983,3	8 201,4	6 607,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		554,3	537,1	537,1
Övrigt tillskjutet kapital		478,1	–	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		1 912,5	1 820,5	1 493,0
Summa eget kapital		2 944,9	2 357,6	2 030,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	3 699,1	3 978,5	2 432,4
Övriga långfristiga skulder	20	4,1	4,9	4,0
Uppskjuten skatteskuld	9	528,9	492,2	548,6
Summa långfristiga skulder		4 232,1	4 475,6	2 985,0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	18	2 495,3	1 075,0	1 362,6
Leverantörsskulder		52,1	47,1	33,6
Övriga skulder		128,2	133,4	102,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	130,7	112,7	94,4
Summa kortfristiga skulder		2 806,3	1 368,2	1 592,8
Summa skulder		7 038,4	5 843,8	4 577,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 983,3	8 201,4	6 607,9
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter	24	5 741,1	4 629,9	4 078,2
Eventualförpliktelser	25	9,0	65,5	65,5

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2013	2012
Hysesintäkter	3	319,0	256,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-52,0	-49,2
Reparation och underhåll		-24,8	-17,1
Fastighetsskatt		-14,3	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden		-6,9	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring		-21,1	-19,1
Driftnetto		199,9	155,5
Central administration	5	-15,4	-14,1
Resultat före finansiella poster	26	184,5	141,4
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	174,8	163,0
Finansiella kostnader	7	-270,2	-205,1
Orealiserade valutakursförändringar		-10,4	10,4
Försäljning aktier och andelar		13,8	-
Resultat från andelar i dotterbolag (anteciperad utdelning)		216,0	150,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	9,6	-23,4
Resultat före skatt		318,1	236,3
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-46,4	-77,5
Resultat före skatt		271,7	158,8
Aktuell skatt	9	-11,1	-14,8
Uppskjuten skatt	9	-2,6	4,6
ÅRETS RESULTAT		258,0	148,6

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	13-12-31	12-12-31	12-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Maskiner och inventarier	11	0,8	0,8	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,8	0,8	1,0
Andelar i koncernföretag	12	2 877,5	2 226,0	2 072,0
Fordringar hos koncernföretag		4 466,1	4 131,9	3 477,3
Aktier och andelar	13, 22	0,5	13,4	25,8
Andelar i intresseföretag	14	131,6	122,1	161,3
Andra långfristiga fordringar	15	42,5	54,3	187,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 518,2	6 547,7	5 923,5
Summa anläggningstillgångar		7 519,0	6 548,2	5 924,4
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		4,2	5,5	3,6
Övriga fordringar		8,7	14,7	13,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	30,8	37,0	21,2
Likvida medel	17	112,4	75,5	144,2
Summa omsättningstillgångar		156,1	132,7	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR		7 675,1	6 680,9	6 107,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		554,3	537,1	537,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		478,1	–	–
Balanserade vinstmedel		187,2	219,1	69,1
Årets resultat		258,0	148,6	159,0
Summa eget kapital		1 569,3	996,5	856,9
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	18	2 777,8	3 144,0	2 382,4
Skulder till koncernföretag		1 914,8	1 880,5	1 921,9
Övriga långfristiga skulder	20	3,2	4,5	2,5
Summa långfristiga skulder		4 695,8	5 029,0	4 306,8
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	18	1 192,5	434,4	776,5
Leverantörsskulder		30,2	32,8	22,8
Övriga skulder		95,9	101,4	64,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	91,4	86,8	79,7
Summa kortfristiga skulder		1 410,0	655,4	943,6
Summa skulder		6 105,8	5 684,4	5 250,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 675,1	6 680,9	6 107,3
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter	24	5 866,8	5 082,4	4 424,2
Eventuallförpliktelser	25	3 333,2	1 255,8	936,5

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	50 768 000	–	537,1	–	1 461,3	1 998,4
Byte av redovisningsprincip					31,7	31,7
Ingående eget kapital 2012-01-01 efter byte av redovisningsprincip	50 768 000	–	537,1	–	1 493,0	2 030,1
Utdelning 2,50 kronor/stamaktie					-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	2 332 000				123,8	123,8
Årets totalresultat					336,5	336,5
Eget kapital 2012-12-31	53 100 000	–	537,1	–	1 820,5	2 357,6
Emission av preferensaktier		1 725 000	17,2	478,1		495,3
Utdelning 2,75 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					-180,5	-180,5
Årets totalresultat					272,5	272,5
Eget kapital 2013-12-31	53 100 000	1 725 000	554,3	478,1	1 912,5	2 944,9

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	50 768 000	–	537,1	91,7	195,4	824,2
Byte av redovisningsprincip					32,7	32,7
Ingående eget kapital 2012-01-01 efter byte av redovisningsprincip	50 768 000	–	537,1	91,7	228,1	856,9
Utdelning 2,50 kronor/stamaktie					-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	2 332 000				123,8	123,8
Årets totalresultat					148,6	148,6
Eget kapital 2012-12-31	53 100 000	–	537,1	91,7	367,7	996,5
Emission av preferensaktier		1 725 000	17,2		478,1	495,3
Utdelning 2,75 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					-180,5	-180,5
Årets totalresultat					258,0	258,0
Eget kapital 2013-12-31	53 100 000	1 725 000	554,3	91,7	923,3	1 569,3

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK. Av detta är -17,2 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2013-12-31.

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 554,3 MSEK och består av 53 711 212 stycken registrerade stamaktier till ett kvotvärde om 10 kr/st, varav 611 212 stycken aktier fanns i eget förvar vid räkenskapsårets slut, samt 1 725 000 stycken registrerade preferensaktier till ett kvotvärde om 10 kr/st.

Reservfond: Syftet med reservfonden är att avsätta vinstmedel för att möta eventuella framtida förluster.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp. Moderbolagets balanserade vinstmedel utgör underlag för bolagsstämman att besluta om årets utdelning.

Kassaflödesanalys

		Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	Not	2013	2012	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		327,8	306,9	271,7	158,8
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,3	0,3	0,1	0,2
Orealiserade värdeförändringar	8	-37,1	-87,1	-9,6	-23,4
Resultat försäljning av andelar		-	-	-	-
Övriga poster	27	-6,5	-17,6	-4,7	33,5
Erhållna/betalda skatter		-34,2	-44,5	-21,4	-37,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		250,3	158,0	236,1	131,3
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-1,3	-13,2	13,5	-18,5
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	27	25,2	63,0	2,8	53,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274,2	207,8	252,4	166,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	10	-1 709,5	-1 787,7	-	-
Försäljning av fastigheter		13,4	53,8	-	-
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		26,2	205,1	-914,1	-617,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 669,9	-1 528,8	-914,1	-617,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Uptagande och lösen av lån		1 129,7	1 269,8	368,5	391,5
Emission av preferensaktier		495,3	-	495,3	-
Lämnade utdelningar		-163,2	-132,8	-163,2	-132,8
Avyttring av egna aktier		-	123,8	-	123,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 461,8	1 260,8	700,6	382,5
ÅRETS KASSAFLÖDE		66,1	-60,2	38,9	-68,7
Kassabehållning vid årets ingång	17	109,9	170,1	75,5	144,2
Kassabehållning vid årets slut	17	176,0	109,9	114,4	75,5

Redovisningsprinciper och noter

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

FastPartner AB (publ) (556230-7867) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholm på listan för medelstora bolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter. Styrelsen och verkställande direktören har per 22 mars 2014 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 24 april 2014 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS uppgifter som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med Årsredovisningslagen, RFR 2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om ej annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 Förvaltningsfastigheter och i not 22 Verkligt värde finansiella instrument. De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande nya och ändrade standarder har trätt ikraft 2013:

- Ändringar i IAS 1 kräver ytterligare uppgifter i övrigt totalresultat så att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier: a) poster som inte kommer omföras till resultatet och b) poster som kommer omföras till resultatet om vissa kriterier är uppfylla. Företagsledningens bedömning är att ändringarna i IAS 1 endast påverkar presentationen och uppgifterna i de finansiella rapporterna.
- IFRS 13 fastställer ett regelverk för värdering till verkligt värde där så krävs av andra standarder. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten. IFRS 13 kräver flera kvantitativa och kvalitativa uppgifter om värdering till verkligt värde. Företagsledningens bedömning är att ändringen inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2013 utöver vissa kompletterande tilläggsuppgifter.
- Ändringarna i IAS 19 ändrar redovisningen av förmånsbestämda pensions-

planer och ersättning vid uppsägning. Den mest väsentliga ändringen avser redovisning av förmånsbestämda förpliktelse och förvaltningstillgångar. Ändringarna ställer krav på att aktuariella vinster och förluster redovisas omedelbart via övrigt totalresultat, vilket innebär att korridormetoden tas bort. Vidare ersätts räntekostnad och förväntad avkastning på förvaltningstillgångar med ett "räntenetto", vilket beräknas med diskonteringsräntan på den förmånsbestämda pensionsskulden eller -tillgången, netto. I och med att koncernen tillämpar ändringarna i IAS 19 så slutar den tillämpa UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt, som dragits tillbaka av Rådet för finansiell rapportering. Koncernen redovisar istället särskild löneskatt enligt reglerna i IAS 19, vilket innebär att de aktuariella antaganden som ska göras vid beräkning av förmånsbestämda pensionsplaner även inkluderar skatter som belöper på pensionsförmåner. Ändringen avseende särskild löneskatt och avkastningsskatt har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

- IFRS 7 har uppdaterats 2013 och det ingår numera ett tydligt krav på att presentera och redogöra för "redovisade finansiella instrument som omfattas av ett rättsligt bindande ramavtal om netting eller ett liknande avtal". Upplysningar lämnas enligt följande för finansiella tillgångar och finansiella skulder avseende: (a) Bruttobelopp för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna (b) Kvittade belopp i enlighet med IAS 32 (paragraf 42) (c) Nettobelopp som presenteras i rapporten över finansiell ställning (d) Belopp som omfattas av ramavtal (eller liknande) men som inte kvittas (e) Nettobelopp. Motsvarande krav gäller för moderbolaget. Ett vanligt finansiellt instrument som omfattas av ovanstående regler är valutaterminer eller ränteswappar. Företaget har inventerat sina finansiella instrument i syfte att identifiera eventuella nettningsavtal. Företagsledningens bedömning är att ändringen inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Förbättringar av IFRS 2009-2011 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som har trätt ikraft är: IAS 1 Uppformning av finansiella rapporter (Förtydligande av kraven gällande jämförande information) – IAS 16 Materiella anläggningstillgångar (Klassificering av serviceutrustning) – IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Skatteeffekt vid utdelning till ägare av eget kapitalinstrument) – IAS 34 Delårsrapportering (Delårsrapportering och segmentsinformation för totala tillgångar och skulder). Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte har haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter 2013.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft:

Ovanstående nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte tillämpats av koncernen. EU väntas i början av 2014 godkänna IFRIC 21 Levies vilken anger att statliga avgifter, för FastPartners del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årvis den 1 januari kommer FastPartner, givet att tolkningen godkänns, att redovisa hela årets skuld redan i delårsrapporten för januari-mars 2014.

Standarder	Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 10 Koncernredovisning ²⁾	1 januari 2014 eller senare
IFRS 11 Samarbetsarrangemang ²⁾	1 januari 2014 eller senare
IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ²⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 (Övergångsbestämmelser)	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 27 Separata finansiella rapporter ²⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures ²⁾	1 januari 2014 eller senare
Investment Entities (ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27) ¹⁾	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering (Kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder)	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 36 Nedskrivningar (Upplysningar om återvinningsvärdet för icke finansiella tillgångar)	1 januari 2014 eller senare
Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering (Byte av motpart för derivat och förlängning av säkringsredovisning)	1 januari 2014 eller senare
Förbättringar av IFRS 2010-2012 cykel ¹⁾	1 juli 2014 eller senare

Standarder	Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:
Förbättringar av IFRSer 2011-2013 cykel ¹⁾	1 juli 2014 eller senare
Ändringar i IAS 19 Ersättning till anställda (Förmånsbestämda planer) ¹⁾	1 juli 2014 eller senare
IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplysningar och IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering ¹⁾	1 januari 2015 eller senare
IFRS 9 Finansiella Instrument och efterföljande ändringar i IFRS 9 och IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplysningar och IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering ¹⁾	1 januari 2018 eller senare

¹⁾ Ej godkända inom EU

²⁾ IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 träder enligt IASB ikraft från räkenskapsår som börjar 1 januari 2013, men inom EU kommer de att träda ikraft först från räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 eller senare.

IFRS Interpretations Committee har publicerat nedanstående nya tolkning (IFRIC) vilken ännu inte trätt ikraft:

Tolkningar	Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRIC 21 Levies	1 januari 2014 eller senare

I maj 2011 publicerade IASB ett paket om fem standarder avseende koncernredovisning, "joint arrangements", intresseföretag samt upplysningar; tre nya standarder IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 samt ändringar i två befintliga standarder, IAS 27 och IAS 28. De huvudsakliga kraven i dessa fem standarder beskrivs nedan:

IFRS 10 Koncernredovisning ersätter de delar av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter som inriktar sig på när och hur ett ägarföretag ska upprätta koncernredovisning. IFRS 10 ersätter också SIC-12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen? i sin helhet. Syftet med IFRS 10 är att det endast ska finnas en grundförutsättning för konsolidering av samtliga företag oavsett karaktären på investeringsobjektet. Den grundförutsättningen är bestämmande inflytande. Definitionen av bestämmande inflytande innefattar följande tre delkomponenter: a) inflytande över investeringsobjektet, b) exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt c) möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. IFRS 10 innehåller detaljerad vägledning om hur ett företag ska tillämpa principen om bestämmande inflytande i ett antal olika situationer, inklusive agentrelationer och innehav av potentiella rösträtter.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang ersätter IAS 31 Andelar i Joint Ventures och SIC-13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till gemensamt styrt företag. IFRS 11 klassificerar samarbetsarrangemang antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture. Avgörande för klassificeringen som ett gemensam verksamhet eller ett joint venture är parternas rättigheter och förpliktelser enligt avtal. Enligt IFRS 11 ska kapitalandelsmetoden användas för andelar i joint ventures. Det är därmed inte längre tillåtet att använda klynningmetoden för joint ventures.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag ska tillämpas för företag som innehar andelar i dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag eller strukturerade företag som inte konsolideras. IFRS 12 fastställer mål för upplysningar och specificerar de upplysningar som ett företag måste lämna som minimum för att uppfylla dessa mål. Företag ska lämna information som hjälper användare av dess finansiella rapporter att bedöma karaktären av och risker hänförliga till innehav i andra enheter, samt den påverkan som dessa innehav har på företagets finansiella rapporter.

I juni 2012 publicerade IASB ändringar i IFRS 10, IFRS 11 och IFRS 12 för att tydliggöra vissa övergångsbestämmelser vid första tillämpningen av dessa standarder.

I november 2012 publicerade IASB ytterligare ändringar i IFRS 10, IFRS 12 och IAS 27 avseende "investment entities". När ett företag uppfyller definitionen av en "investment entity" ska företaget inte konsolidera sina dotterföretag utan innehaven ska värderas till verkligt värde i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument (eller IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering). Ändringarna i IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 och IAS 28 kommer inte innebära någon väsentlig förändring för koncernen.

Förbättringar av IFRSer 2010-2012 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som kommer att träda ikraft bedöms inte innebära någon väsentlig förändring för koncernen.

Förbättringar av IFRSer 2011-2013 cykel är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder och tolkningar. De ändringar som kommer att träda ikraft bedöms inte innebära någon väsentlig förändring för koncernen.

IFRS 9 kräver att alla redovisade finansiella tillgångar, som omfattas av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, fortsättningsvis ska värderas till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde. Den mest betydelsefulla påverkan av IFRS 9 vad gäller klassificering och värdering av

finansiella skulder är relaterat till förändringar i verkligt värde som beror på förändringar i kreditrisk för en finansiell skuld (identifierad till verkligt värde via resultaträkningen). Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpningen av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Koncernen har också bytt redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 till verkligt värde enligt IAS 39 till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip gjordes för att bättre återspegla syftet med innehavet och därigenom undvika stora resultatpåverkande poster i resultaträkningen som redovisningen till verkligt värde gav upphov till.

Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt och har påverkat koncernens resultat för perioden 1 januari - 30 september 2013 med -49,9 MSEK och resultatet för år 2012 med 18,2 MSEK. Koncernens egna kapital har påverkats med 49,9 MSEK per 2012-12-31 och med 31,7 MSEK per 2012-01-01.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterbolag

Dotterbolag är de bolag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat". Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. FastPartner har tidigare klassificerat långfristiga värdepappersinnehav som finansiella instrument i enlighet med undantagsregeln i IAS 28, även om de enligt huvudregeln ska klassificeras som intressebolag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Under 2013 har FastPartner ändrat redovisningsprincip och redovisar nu sina intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt.

Joint ventures

Ett joint venture är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTRAPPORTERING

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

INTÄKTER

Hyresintäkter

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Rabatter eller andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

LEASINGAVTAL

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla FastPartners leasingavtal av väsentlig karaktär har klassificerats som operationella.

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet. FastPartner har klassificerat ingångna tomträts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där FastPartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar. Ränteutgifter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet. Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny-, till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden. Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviditetsredovisning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39. Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av

nedskrivning. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. De skillnader som eventuellt finns mellan redovisat värde och verkligt värde avser finansiella anläggningstillgångar i form av reversfordringar och finansiella skulder i form av skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. FastPartner har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar som finansiella instrument. Innehavet av egna aktier har inte redovisats som finansiell tillgång, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras dem som övriga fordringar. Dessa fordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringarna redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Reservering för befarade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Låneskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som FastPartner uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästtanpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Från och med tredje kvartalet 2007 görs kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2013 är det DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa. Värderingsföretagens 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, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen 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. Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För FastPartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar och uppskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna provas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen. Den ändring i IAS 36 som gäller från 2014 som innebär att det upplysningskrav om återvinningsvärdet tagits bort har tillämpats i förtid från räkenskapsår 2013.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsantaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2013 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 736 kSEK och avser 22 aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan

125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervall. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och ökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (129) procent.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. FastPartner redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsentliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisas direkt mot totalresultatet, varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas mot totalresultatet. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagens kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2013 avser följande områden:

- Rådet för finansiell rapportering har givit ut en ändring i RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag. Ändringen innebär att företag kan välja att redovisa koncernbidrag enligt rekommendationens huvudregel eller enligt en alternativregel. Enligt huvudregeln redovisar moderbolaget koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag som en finansiell intäkt och koncernbidrag som lämnas till dotterbolaget i ökning av andelar i koncernbolag. Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderbolaget erhåller från eller lämnar till dotterbolag som bokslutsdispositioner.
- Den reviderade IAS 19 har en annan ansats vad gäller upplysningskraven avseende pensionsskulder, som mer avser att ge information kring den risk-exponering koncernen har m.a.p. avsättningar för förmånsbestämda pensionsplaner. I RFR 2 stryks därför nuvarande upplysningskrav för företag som inte tillämpar IAS 19 i juridisk person. Istället ska upplysningar som är relevanta för en förståelse av företags resultat och ställning lämnas i not kring företags pensionsplaner.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft:

- De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft från 1 januari 2014 och gäller för räkenskapsår 2014 bedöms av företagsledningen kunna påverka vissa tilläggsupplysningar.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden justerat för upp- och/eller nedskrivningar. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt.

Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som del av anskaffningsvärdet.

Förvaltning i kommission

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

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 22 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 78 procent som bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en bokslutsdisposition respektive utdelningsintäkt i resultaträkningen.

NOT 02 Redovisning av segment

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

Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Malmö/Växjö. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Älvsjö/Bredäng/Väst/Övriga och Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Strängnäs/Ålingsås/Ulricehamn samt Ystad, Ronneby och Sölvesborg. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall Ludvika och Hedemora.

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hyresintäkter	254,1	229,5	238,9	238,8	175,4	77,2	97,5	93,8	765,9	639,3			765,9	639,3
Fastighetskostnader	-101,3	-102,5	-84,4	-79,1	-52,9	-34,3	-31,0	-30,9	-269,6	-246,8			-269,6	-246,8
Driftnetto	152,8	127,0	154,5	159,7	122,5	42,9	66,5	62,9	496,3	392,5			496,3	392,5
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	33,9	117,5	17,1	-44,9	16,4	85,3	-42,1	-49,4	25,3	108,5			25,3	108,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter				0,4			0,9	0,4	0,9	0,8			0,9	0,8
Värdeförändringar finansiella tillgångar									14,9	-20,7	-3,1	-0,7	11,8	-21,4
Bruttoresultat	186,7	244,5	171,6	115,2	138,9	128,2	25,3	13,9	537,4	481,1	-3,1	-0,7	534,3	480,4
Ofördelade poster														
Central administration											-21,0	-17,6	-21,0	-17,6
Andel i intresseföretags resultat									16,6	-3,1			16,6	-3,1
Finansiella intäkter									9,6	10,6			9,6	10,6
Finansiella kostnader									-201,1	-155,6	-10,6	-7,8	-211,7	-163,4
Resultat före skatt									362,5	333,0	-34,7	-26,1	327,8	306,9
Skatt											-55,3	29,6	-55,3	29,6
Periodens totalresultat									362,5	333,0	-90,0	3,5	272,5	336,5
Förvaltningsfastigheter	3 114,4	2 785,8	3 153,1	2 621,5	2 349,0	1 461,0	946,6	965,7	9 563,1	7 834,0			9 563,1	7 834,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													176,6	189,1
Inventarier													2,1	1,5
Omsättningstillgångar													65,5	66,9
Likvida medel													176,0	109,9
Summa tillgångar	3 114,4	2 785,8	3 153,1	2 621,5	2 349,0	1 461,0	946,6	965,7	9 563,1	7 834,0			9 983,3	8 201,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													2 944,9	2 357,6
Långfristiga skulder													3 703,2	3 983,4
Uppskjuten skatteskuld													528,9	492,2
Kortfristiga skulder													2 806,3	1 368,2
Summa eget kapital och skulder													9 983,3	8 201,4
Årets förvärv och investeringar	294,7	338,8	514,4	192,1	871,6	751,5	35,5	511,0	1 716,3	1 788,4			1 716,3	1 788,4
Försäljningar				-3,2			-12,5	-50,0	-12,5	-53,2			-12,5	-53,2

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Hyresvärde	888,8	737,9	391,6	303,7
Hyresrabatter och förluster	-14,5	-26,5	-6,6	-11,2
Vakanser	-108,4	-75,0	-66,0	-36,5
Övriga intäkter fastighetsrörelsen	-	2,9	-	-
Summa	765,9	639,3	319,0	256,0

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,1 (4,4) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -0,9 (-16,7) MSEK.

FastPartners kontraktsfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktswärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2014	363	102,7	12,0
2015	312	208,3	24,2
2016	246	119,0	13,9
2017	216	135,6	15,8
2018 >	113	293,0	34,1
Summa kommersiella fastigheter	1 250	858,5	100,0
Bostäder	244	16,9	
P-platser och garage	889	14,7	
Summa	2 383	890,1	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 3 785,1 (3 009,2) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 16,9 (16,8) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2013	2012
Avtalade hyresintäkter år 1	858,5	674,6
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	1 733,0	1 382,2
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 193,6	952,4
Summa	3 785,1	3 009,2

Fördelningen av kontraktsporföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktswärde per region	Kontraktswärde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm 1	1 123,3	4,4	249 477
Stockholm 2	1 108,7	4,5	348 611
Stockholm 3	1 223,4	3,8	275 792
Gävleborg	329,7	3,2	193 433
Summa	3 785,1	4,1	1 067 313

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 22,0 MSEK (22,4) för 2013. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 47 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2013 2012
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-17,7 -18,5
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-48,1 -56,3
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-9,9 -17,9
Summa	-75,7 -92,7

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Central administration	-20,7	-17,3	-15,3	-13,9
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,3	-0,3	-0,1	-0,2
Summa	-21,0	-17,6	-15,4	-14,1

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntointäkter	9,0	7,2	174,2	159,6
Utdelningar	-	0,9	-	0,9
Likvidationsresultat	0,4	-	0,4	-
Resultat från finansiella placeringar	0,2	2,5	0,2	2,5
Summa	9,6	10,6	174,8	163,0

På koncerninterna fordringar bokförs i moderbolaget räntointäkter på reversfordringar avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna räntointäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-186,7	-163,2	-160,9	-129,3
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-94,8	-65,0
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,2	-0,3	-0,2	-0,3
Räntekostnader övriga skulder	-1,3	-1,3	-1,2	-1,3
Summa räntekostnader	-188,2	-164,8	-257,1	-195,9
Övriga finansiella poster	-7,0	-4,7	-7,0	-4,9
Pantbrevskostnader	-6,1	-4,3	-6,1	-4,3
Summa övriga finansiella poster	-13,1	-9,0	-13,1	-9,2
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-201,3	-173,8	-270,2	-205,1

På koncerninterna skulder bokförs i moderbolaget räntekostnader på reversskulder avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna räntekostnader elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 08 Värdeförändringar

Under året har fastigheten Norrtull 23:4 i Gävle avyttrats. Realiserad vinst för denna avyttring var 900 tkr. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2013	2012
Fastigheter		
Realiserade	0,9	0,8
Orealiserade	25,3	108,5
Summa värdeförändringar fastigheter	26,2	109,3

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 26,2 (109,3) MSEK.

Av årets realiserade värdeförändringar om 25,3 (108,5) avser 67,4 (157,9) MSEK beståndet i Stockholm och -42,1 (-49,4) MSEK beståndet i Gävleborg. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,0 (0,4) MSEK beståndet i Stockholm och 0,9 (0,4) MSEK beståndet i Gävleborg.

Under året har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Finansiella instrument				
Omvärderingar i långfristiga innehav	-3,1	-0,7	-3,1	-0,4
Marknadsvärdering räntederivat	14,9	-20,7	12,7	-23,0
Summa värdeförändringar finansiella instrument	11,8	-21,4	9,6	-23,4

Av årets omvärderingar i långfristiga innehav avser -3,0 (-0,8) MSEK värdeförändring i innehavet i Alberto Biani.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	327,8	306,9	271,7	158,8
Nominell skattesats i Sverige, 22,0 (26,3)%	-72,1	-80,7	-59,8	-41,7
Värdeförändringar finansiella instrument	-0,7	-0,1	-0,7	-0,1
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	5,0	11,3	-	-
Justering ändrad skattesats	-	96,1	-	-1,8
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	0,7	4,9	46,8 ¹⁾	34,3 ¹⁾
Förändring underskottsavdrag	6,8	-	-	-
Andel i intresseföretags resultat	3,6	-0,8	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	1,4	-1,1	-	-0,9
Redovisad skattekostnad	-55,3	29,6	-13,7	-10,2
<i>varav</i>				
Aktuell skatt	-26,9	-23,8	-11,1	-14,8
Uppskjuten skatt	-28,4	53,4	-2,6	4,6
Redovisad skatt	-55,3	29,6	-13,7	-10,2

Aktuell skatt i moderbolaget 2013 avser till -11,1 MSEK skatt på årets resultat. Aktuell skatt i moderbolaget 2012 avser till -13,9 MSEK skatt på årets resultat och till -0,9 MSEK korrigerig av skatt från tidigare år.

¹⁾ I övriga ej skattepliktiga intäkter ingår skatteeffekten på anticerad utdelning från dotterbolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	-2 388,4	-2 230,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	-525,4	-490,7	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-36,3	-42,3	5,6	6,4
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	-8,0	-9,3	-1,2	-1,4
Marknadsvärdering räntederivat	22,8	37,6	22,2	34,8
Uppskjuten skattefordran 22,0 %	5,0	8,3	4,9	7,6
Reavinst fordran förvärv	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0 %	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Uppskjuten skatteskuld	-528,9	-492,2	3,2	5,7

Årets skatt uppgår till -55,3 (29,6) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. 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.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 74 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2015 och därför har endast uppskjuten skattefordran om 8,0 MSEK avseende dessa underskott bokförts.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	7 787,0	5 977,3	-	-
Försäljningar av fastigheter	-12,5	-53,2	-	-
Förvärv av fastigheter	1 516,2	1 647,8	-	-
Investeringar	132,1	106,6	-	-
Värdeförändring	25,3	108,5	-	-
Verkligt värde vid årets slut	9 448,1	7 787,0	-	-

Not 10 fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	47,0	13,0	-	-
Investeringar	68,0	34,0	-	-
Värde vid årets slut	115,0	47,0	-	-

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde.

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens 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 värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med FastPartners egna värdering används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdepunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån FastPartners lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens för räntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet.

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

För värdebedömningen vid balansdagen har följande värderingsantaganden gjorts:

- Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år.
- Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 7,3 (7,1) procent. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,2 (7,0) procent, för region Gävleborg är det cirka 8,2 (8,5) procent.

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Åtaganden

FastPartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 149 (88) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6,4	5,8	2,6	2,6
Förvärv	2,1	0,7	-	-
Investeringar	0,3	-	0,1	-
Avyttringar och utrangeringar	-0,4	-0,1	0,0	-
Summa	8,4	6,4	2,7	2,6
Accumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,9	-4,4	-1,8	-1,6
Förvärv	-1,5	-0,2	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,4	-	0,0	-
Årets avskrivning enligt plan	-0,3	-0,3	-0,1	-0,2
Summa	-6,3	-4,9	-1,9	-1,8
Planenligt restvärde vid årets slut	2,1	1,5	0,8	0,8

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 845
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 487
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Gävle	100%	114 653
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Bromsten AB	556356-5810	Stockholm	100%	211
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	16 500
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 421
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Gävle	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	75
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	7 352
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	2 030
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%	10 255
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	17 177
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	16 022
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	29 465
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	10 705
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	649
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	34 410
fastPartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	244
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
FastPartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	147
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	33 351
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	33 851
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%	68 601
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	1 447
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	24 815
FastPartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	14 978
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	100 579
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	310
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	12 749
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	1 249
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	62 045
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisker 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	190 891
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Gävle	100%	8 843
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
Västeråshus Förvaltning AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
Summa				2 877 522

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Batteriet Fastigheter AB	556121-5699	Stockholm	100%
Bosgården KB	916444-2221	Göteborg	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
FastProp Norrtull Två AB	556736-2255	Stockholm	100%
Gaudemus AB	556087-6681	Stockholm	100%
Geflebstäder AB	556293-7762	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Sigtuna	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Profundo Fastigheter AB	556152-5592	Stockholm	100%
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2013	2012	2013	2012
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	3,0	0,0	3,0
LinkTech AB	556516-1543	16,9%	Linköping	–	9,8	–	9,8
Northern Star AB	556684-7959	12,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Transmission Audio Svenska AB	556707-0965	8,0%	Uppsala	0,0	0,0	0,0	0,0
Dacke Group Nordic AB	556606-9323	0,5%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt				0,5	0,5	0,5	0,6
Summa aktier och andelar				0,5	13,3	0,5	13,4

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

NOT 14 Andelar i intresseföretag

Koncernen har under 2013 bytt redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 till

verkligt värde enligt IAS 39 till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt.

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2013	2012	2013	2012
FastProp Holding AB	556706-5072	50,0%	Stockholm	–	–	–	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	48,8	–	40,0
Förvärv av resterande andelar i intresseföretag				–	–48,8	–	–40,0
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				–	–	–	–
Fast Real AB	556840-4395	50,0%	Stockholm	2,0	2,0	2,0	2,0
Kapitalandel							
Vid årets början				2,0	2,0	2,0	2,0
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				2,0	2,0	2,0	2,0
Estea Grönsta 2:49 AB	556755-6682	50,0%	Stockholm	–	4,9	–	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				4,9	1,3	0,0	0,0
Andel av årets resultat				3,0	–	–	–
Försäljning av andelar				–7,9	3,6	0,0	–
Vid årets slut				–	4,9	–	0,0
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	100,7	99,8	100,7	100,7
Kapitalandel							
Vid årets början				99,8	99,4	100,7	100,7
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				0,9	0,4	–	–
Vid årets slut				100,7	99,8	100,7	100,7
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	42,5%	Stockholm	18,5	11,7	18,5	18,5
Kapitalandel							
Vid årets början				11,7	18,8	18,5	18,5
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				6,8	–7,1	–	–
Vid årets slut				18,5	11,7	18,5	18,5
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	9,4	0,0	9,4	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av andelar				9,4	–	9,4	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				9,4	0,0	9,4	0,0
Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab HB	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,0	0,5	1,0	0,5
Kapitalandel							
Vid årets början				0,5	–	0,5	–
Förvärv av andelar				0,5	0,5	0,5	0,5
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				1,0	0,5	1,0	0,5
Summa andelar i intresseföretag				131,6	119,0	131,6	122,1
Kapitalandel							
Vid årets början				119,0	170,4	122,1	161,3
Omklassificeringar av övriga innehav				–	–	–0,4	0,3
Förvärv/Försäljning av andelar				1,9	0,5	9,9	0,5
Förvärv av resterande andelar i intresseföretag				–	–48,8	–	–40,0
Andel av årets resultat				10,7	–3,1	–	–
Vid årets slut				131,6	119,0	131,6	122,1

Innehaven i ovan bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28.

Nedan presenteras kompletterande upplysningar avseende innehavet i Allenex AB. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Verkligt värde per 2013-12-31	94,1
Tillgångar per 2013-12-31	344,2
Skulder per 2013-12-31	128,3
Intäkter 2013	118,8
Årets resultat 2013	3,1

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Reversfordringar	44,4	56,8	37,5	48,5
Uppskjuten skattefordran	–	–	4,9	5,8
Depositioner	0,1	0,0	0,1	–
Summa	44,5	56,8	42,5	54,3

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
Förfall		
2014	6,1	4,3
2015	4,0	5,5
2016	8,8	9,5
2017	–	–
>2017	7,0	25,1
Summa		44,4

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	31,0	39,1	28,4	34,9
Upplupna räntointäkter	2,4	2,1	2,4	2,1
Summa	33,4	41,2	30,8	37,0

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kassa och banktillgodohavanden	176,0	109,9	112,4	75,5
Likvida medel	176,0	109,9	112,4	75,5

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetslån	5 394,4	4 253,5	3 170,3	2 778,4
Obligationslån	800,0	800,0	800,0	800,0
Checkräkning	–	–	–	–
Summa	6 194,4	5 053,5	3 970,3	3 578,4
Varav kortfristig del fastighetslån	–2 495,3	–1 075,0	–1 192,5	–434,4
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	3 699,1	3 978,5	2 777,8	3 144,0
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	31,2	31,2	31,2	31,2
Outnyttjad del	–28,9	–26,7	–28,9	–26,7
Utnyttjat kreditbelopp	2,3	4,5	2,3	4,5

Nedan redovisas koncernens länestruktur per 31 december 2013:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	2 472,6	2 472,6	–	2014
	744,2 ¹⁾	744,2	–	2015
	2 997,4 ²⁾	2 977,6	19,8	2016
Summa	6 214,2	6 194,4	19,8	

¹⁾ varav 300,0 avser obligationslån

²⁾ varav 500,0 avser obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 6 194,4 (5 053,5) MSEK.

Not 18 fortsättning

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. FastPartner har ingått ränteswapavtal om 500 MSEK på räntenivån 1,52 procent + marginal med förfalldatum som sammanfaller med obligationslånets förfalldatum.

FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet 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.

FastPartner har under 2011 upptagit ett lån i EUR. Lånet uppgår till cirka 31,7 MEUR och har omräknats till balansdagens kurs per 2013-12-31.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 6 214,2 (5 058,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 495,3 (1 075,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2013. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

NOT 19 Finansiell riskhantering

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit- och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. FastPartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som FastPartner tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstiden.

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Under 2013 har FastPartner valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 300 MSEK med en löptid på två plus åtta. FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 36 procent av FastPartners totala låneportfölj. Ränteswapavtalen om 1,8 miljarder kronor innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 1,8 procent exklusive marginal. FastPartners övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. FastPartner har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 90 dagar som huvudsaklig räntebas.

På sidorna 44–45 finns en utförlig beskrivning av riskerna och hur FastPartner arbetar med dessa risker.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2013 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2013-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2014	2 472,6	39,9	2,6	2 472,6
2015	744,2 ¹⁾	12,0	4,4	744,2
2016	2 977,6 ²⁾	48,1	3,2	2 997,4
Summa	6 194,4	100,0	3,1	6 214,2

¹⁾ varav 300,0 avser obligationslån

²⁾ varav 500,0 avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 5 394,4 (4 253,5) MSEK var per 31 december 2013 3,1 (3,0) procent.

Vid utgången av 2013 uppgick koncernens likvida medel till 176,0 (109,9) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2014 påverka FastPartners resultaträkning med cirka 40 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

FastPartners kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners

Not 19 fortsättning

kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2013 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. På sidorna 44–45 finns en utförlig beskrivning av riskerna och hur FastPartner arbetar med dessa risker. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till –0,9 (–16,7) MSEK.

	Koncernen	
	2013	2012
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	11,1	6,1
Förfallna 31–60 dagar	1,2	4,5
Förfallna mer än 61 dagar	0,1	–
Totalt	12,4	10,6

Likviditets- och refinansieringsrisker

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

FastPartner innehar flera kreditavtal med större svenska banker med en total tillgänglig låneram om 6 214,2 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan år 2014 och 2016.

Av koncernens totala lån om 6 194,4 (5 053,5) MSEK löper lån om 2 495,3 MSEK ut under år 2014. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2014.

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Depositioner	3,4	4,5	2,7	4,5
Övriga skulder	0,7	0,4	0,5	–
Summa	4,1	4,9	3,2	4,5

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förutbetalda hyror	90,2	69,6	57,7	54,4
Upplupna räntekostnader	22,2	22,0	13,5	18,0
Övriga upplupna kostnader	18,3	21,1	20,2	14,4
Summa	130,7	112,7	91,4	86,8

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

Koncernen har under 2013 bytt redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 till verkligt värde enligt IAS 39 till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2013-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	2013-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde före byte av redovisningsprincip	75,0	33,1	–	41,9
Byte av redovisningsprincip	–61,7	–33,1	–	–28,6
Förvärv/Försäljning under året	–	–	–	–
Likvidation	–9,8	–	–	–9,8
Orealiserad värdeförändring	–3,0	–	–	–3,0
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	0,5	–	–	0,5

Not 22 fortsättning

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Link-Tech	Litium	Övrigt	Totalt
Värde före byte av redovisningsprincip	3,0	9,8	28,6	0,5	41,9
Byte av redovisningsprincip	–	–	–28,6	–	–28,6
Likvidation	–	–9,8	–	–	–9,8
Omvärdering 2013 över resultaträkningen	–3,0	–	–	–	–3,0
Vid årets slut	–	–	–	0,5	0,5

Nivå 1 innefattade innehavet i Allenex. Detta innehav har under 2013 omklassificerats till följd av byte av redovisningsprincip och redovisas som andelar i intresseföretag. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt sedan 1 januari 2012.

Nivå 3 innefattar innehaven enligt ovan. Innehavet i Litium har under 2013 omklassificerats till följd av byte av redovisningsprincip och redovisas som andelar i intresseföretag. Bytet av redovisningsprincip har gjorts retroaktivt sedan 1 januari 2012.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2012-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	2012-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde före byte av redovisningsprincip	112,0	57,9	–	54,1
Byte av redovisningsprincip	–86,5	–57,9	–	–28,6
Förvärv/Försäljning under året	–11,7	–	–	–11,7
Orealiserad värdeförändring	–0,5	–	–	–0,5
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	13,3	–	–	13,3

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Link-Tech	Litium	Synoco	Övrigt	Totalt
Värde före byte av redovisningsprincip	3,8	9,5	28,6	12,0	0,2	54,1
Byte av redovisningsprincip	–	–	–28,6	–	–	–28,6
Förvärv/Försäljningar under året	–	–	–	–12,0	0,3	–11,7
Omvärdering 2012 över resultaträkningen	–0,8	0,3	–	–	–	–0,5
Vid årets slut	3,0	9,8	–	–	0,5	13,3

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2013-12-31

	Koncernen			
	2013-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	–37,6	–	–37,6	–
Årets förändring	14,9	–	14,9	–
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	–22,7	–	–22,7	–

	Moderbolaget			
	2013-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	–34,8	–	–34,8	–
Årets förändring	12,7	–	12,7	–
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	–22,1	–	–22,1	–

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadplats.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Not 22 fortsättning

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2012-12-31

	Koncernen			
	2012-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-16,9	-	-16,9	-
Årets förändring	-20,7	-	-20,7	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-37,6	-	-37,6	-

	Moderbolaget			
	2012-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-11,8	-	-11,8	-
Årets förändring	-23,0	-	-23,0	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-34,8	-	-34,8	-

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	2 857,2	3 915,1			6 772,3
Åtaganden, övrigt	149,0				149,0
Summa kontrakterade åtaganden	3 006,2	3 915,1	-	-	6 921,3

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för FastPartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nominella belopp. Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 15 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2013-12-31						
	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultaträkningen ¹⁾	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	0,5				0,5	0,5
Andra långfristiga fordringar		44,4			44,4	44,4
Kundfordringar		9,3			9,3	9,3
Övriga kortfristiga fordringar		22,8			22,8	22,8
Likvida medel		176,0			176,0	176,0
Upplupna intäkter		2,4			2,4	2,4
Summa finansiella tillgångar	0,5	254,9	-	-	255,4	255,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				6 194,4	6 194,4	6 194,4
Övriga långfristiga skulder				4,1	4,1	4,1
Leverantörsskulder				52,1	52,1	52,1
Övriga kortfristiga skulder			22,7	66,7	89,4	89,4
Upplupna kostnader				64,0	64,0	64,0
Summa finansiella skulder	-	-	22,7	6 381,3	6 404,0	6 404,0

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

NOT 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterar löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal (se not 1 Redovisningsprinciper).

Transaktioner med bolag inom FastPartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 37,5 MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 105,2 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till FastPartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

Under året har FastPartner hanterat den administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 0,4 MSEK per år.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsinteckningar	5 741,1	4 626,9	-	-
Andelar	-	-	2 246,7	1 588,0
Fordringar på dotterföretag	-	-	3 620,1	3 494,4
Summa	5 741,1	4 626,9	5 866,8	5 082,4

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Borgensåtaganden	9,0	65,5	3 333,2	1 255,8
Summa	9,0	65,5	3 333,2	1 255,8

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

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda	37	29	37	29
varav män	27	20	27	20
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,6	1,7	1,6
Övriga anställda	20,2	15,9	20,2	14,8
Summa	21,9	17,5	21,9	16,4
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,1	0,5	0,1	0,5
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	6,1	4,9	6,1	4,7
varav pensionskostnader	2,3	2,3	2,3	2,3
Summa	6,2	5,4	6,2	5,2
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,2	1,1	1,2	1,1
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	0,4	0,0	0,4	0,0
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Till styrelsen har utgått ersättning om 745 (620) kSEK, varav ordföranden erhållit 250 (215) kSEK och övriga ledamöter 110 (90) kSEK vardera. Suppleanter har erhållit ett halvt arvode, 55 (45) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2013 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla: Bolaget skall erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna skall uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, skall utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen skall beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen skall baseras på enkla och transparenta konstruktioner och skall inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammanlagt inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår åtta personer. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 6 557 (6 185) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 521 (1 965) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I FastPartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering skall betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner skall kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 2 296 (2 287) kSEK erlagts.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (129) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	–0,4	4,7	–2,8	0,9
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	–0,3	–0,1	–0,3	–0,2
Orealiserade valutakursförändringar	10,4	–10,4	10,4	–10,4
Andel i intresseföretags resultat	–16,6	3,1	–13,8	–
Övriga poster	0,4	–14,9	1,8	43,2
Summa	–6,5	–17,6	–4,7	33,5

NOT 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har under februari månad förvärvat och tillträtt tre fastigheter i Enköping med en sammantagen uthyrningsbar yta om drygt 13 300 kvadratmeter och årliga hyresintäkter om cirka 14 MSEK.

FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 574,2 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2015.

FastPartner har under februari månad upptagit ny lån om 56,4 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter.

FastPartner har emitterat ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden om 400 MSEK. Lånet löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

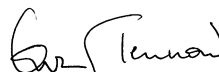
Stockholm den 28 mars 2014



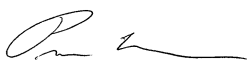
Peter Lönnquist
Styrelseordförande



Lars Karlsson
Styrelseledamot



Ewa Glennow
Styrelseledamot



Peter Carlsson
Styrelseledamot



Lars Wahlqvist
Styrelseledamot



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 mars 2014

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i FastPartner AB (publ)
Organisationsnummer 556230-7867

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 54–86.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–63 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 28 mars 2014
Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 630	48 400
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 361	385	6 656	711	0	0	1 639	16 981	69 400
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	292	14 725
Burlöv Tätarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 734	35 600
Burlöv Tätarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 491	3 098
Burlöv Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 260	5 549
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	3 450	20 926
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	388	4 289
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 403	8 025
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	784	4 157
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	851	5 690
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 991	38 784
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	1 350	18 817
Krejären 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	47 066	409 000
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	6 610	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	5 959	28 794
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	2 655	64
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	360	2 680
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	4 355	26 615
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	20 282	118 600
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 486	9 626
Malmö Kristiansborg 2 Västra Hindbyv. 12 , 14		Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	4 808	19 000
Malmö Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	15 338	34 846
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	10 918	87 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 386	48 600
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	9 265	73 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 746	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 195	7 778
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	11 116	64 565
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 765	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	6 822	38 671
Rånäs 1	Fagertagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	37 148	172 603
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 069	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 053	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 695	11 240
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 462	9 981
Skänninge 6	Tenstängängen 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 458	25 890
Stenskärven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	8 426	53 179
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 443	11 895
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	4 415	36 904
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 353	16 948
Växjö Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	6 322	29 642
Växjö Mälaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		13 165	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 599	33 956
Summa Region Stockholm 1				372 955	249 477	104 403	24 320	107 923	2 441	311 10 110		316 180	1 815 502

Fotnötter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uttryd, 2013.

[illegible]

Fastighetsnamn	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Kkr*	Taxvärde, Kkr
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 348	16 551
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	5 118	13 334
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	877	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 984	55 899
Arbetslag 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	32 059	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 266	7 041
Blyet 5	Järgatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 923	12 008
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	12 017	0
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Möln dal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd		2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 126	11 446
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	2 497	8 490
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 153	49 200
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	1 129
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 122	38 800
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	14 879	62 200
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 522	4 380
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 760	0
Hjällsnäs 8:30, 31	Mjörnbortorget 4-10	Lerum		18 244	3 654	0	3 654	0	0	0	0	3 773	12 886
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro			41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 402	35 016
Hägenäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	178	1 533
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 963	15 342
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	11 843	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	690	3 267
Kortedala 37:3	Dagjämningsgatan 1	Göteborg		3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	2 683	14 730
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Möln dal		8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 716	22 570
Lidingö Åga 2 ¹⁾	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	36 761	
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 500	17 795
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	2 028	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 225	20 026
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T,O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 322	19 197
Pelargonian 6	Ågatan 18	Möln dal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 776	16 558
Pottegården 3	Täljegårdsgatan 3	Göteborg		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 422	20 300
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 000	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	1 323	13 022
Riksbp 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	36 995	150 265
Runö 7:176	Sågvägen 6	Äkersberga		3 170	650	0	650	0	0	0	0	587	2 377
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 532	11 645
Stansen 1	Maskinvägen 1,3	Täby		12 179	5 100	1 500	0	3 600	0	0	0	1 372	850
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 520	44 539
Stockholm Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	19 764	55 600
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	7 876	32 800
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T,O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	397	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	12 830	47 344
Trekanten 9	Adelswårdsq 4-8 m fl	Ätvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 732	18 655
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 743	29 226
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö	O	991	0	0	0	0	0	0	0	0	991
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	851	5 940
Summa Region Stockholm 2				419 054	348 611	101 360	32 301	192 843	1 677	1 712	18 718	338 455	1 090 654

Fotnötter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uttyrd, 2013. ¹⁾ = Fastighetsreglering pågår, därav saknas uppgift om taxeringsvärde.

REGION STOCKHOLM 3

FÖRDELNING													
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	17 114	89 507
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	840	2 528
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 164	29 844
Bussen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	16 921	95 663
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 039	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 274	15 922
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	723	1 857
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	434	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	438	1 936
Göteborg Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	4 238	25 600
Göteborg Kärra 78:3	Trankärsgratan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	6 273	28 600
Göteborg Kärra 90:1	OrrekullaIndustrigata61	Hisings Kärra		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 388	49 800
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	388	3 168
Huven 3	Västra Industrigatan 1	Ronneby		2 813	738	0	738	0	0	0	0	220	1 850
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	655	3 120
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	0	160	0	0	0	100	2 696
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	4 088	33 458
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 698	34 600
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 157	10 086
Märsta 1:192	Märsta Centrum	Märsta	T	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 929	19 200
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 557	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	5 063	11 592
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 254	7 691
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 187	20 118
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	8 036	34 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	651	5 773
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	1 844	15 809
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta	O	41 297	0	0	0	0	0	0	0	1 192	2 280
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	7 648	54 200
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	4 566	35 097
Märsta 11:8	Generatortorgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	1 609
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	1 904	8 995
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 434	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	3 157	14 850
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	2 323	14 534
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 776	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	11 724	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	6 010	28 789
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	1 961	16 318
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	1 035	2 980
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 650	29 793
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 704	22 596
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 052	63 630
Sollentuna Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 667	3 505	1 000	0	0	0	162	9 583	56 800
Sollentuna Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	5 123	28 600
Sollentuna Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	5 944	30 200
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	232	1 570
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 548	9 948	6 360	2 127	43	0	0	1 418	8 765	86 200
Vallentuna-Rickeby 1:474	Mörbyvägen 10 B-C	Vallentuna		5 237	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	10 069	87 800
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 042	1 366	182	672	213	0	0	299	1 224	11 766
Vallentuna-Åby 1:199	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 561	2 959	530	1 468	0	0	11 604	16 401	33 554
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 254	6 784
Summa Region Stockholm 3				629 616	275 792	63 438	28 303	150 790	4 132	6 818	22 311	226 404	1 276 752

Fotnotter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2013. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

REGION GÄVLEBORG

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	15 100	11 091
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 574	3 574	0	0	0	0	0	3 789	18 770
Elverket 8	Ivarshyttevägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	254	1 262
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	9 670	0	0	0	5 000	22 560
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 300	35 000	0	0	35 000	0	0	0	23 600	88 627
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	255	1 021
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle		960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	2 104	18 022
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 154	5 341
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 323	5 737
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 315	11 003
Näringen 5:1	Lötångsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 303	2 040	0	17 263	0	0	0	7 680	27 206
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		85 551	18 426	2 968	0	15 458	0	0	0	11 147	70 300
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 097	2 329	0	1 472	0	0	296	2 607	13 415
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		91 525	28 373	2 758	0	25 615	0	0	0	16 424	93 164
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	525	2 528
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 849	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 440	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	16 528	0
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	3 789	7 084
Summa Region Gävleborg				434 106	193 433	13 669	1 686	147 041	0	7 952	23 085	122 883	397 131
SUMMA TOTALT				1 855 731	1 067 313	282 870	86 610	598 596	8 250	16 793	74 224	1 003 922	4 580 039
Yttfördelning						26,5%	8,1%	56,1%	0,8%	1,6%	6,9%		

Fotnötter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2013.